
此 乃 要 件 請 即 處 理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或要約。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之聯合集團有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



聯合集團有限公司 (ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

(I) 有關聯合地產(香港)有限公司建議從
新鴻基有限公司收購
天安中國投資有限公司之權益
之主要交易及被視作出售
聯合地產(香港)有限公司；及

(II) 有關新鴻基有限公司建議發行
於二零一三年到期年息2厘
本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據
(強制性可轉換成新鴻基有限公司普通股)；

及

面值為427,000,000港元之認股權證
(可認購新鴻基有限公司普通股)
之主要交易及被視作出售
新鴻基有限公司

財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

本封面頁所採用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8至38頁。

由於概無股東於收購協議、認購協議或根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易中擁有任何重大權益，以及倘召開股東特別大會以考慮及批准收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易，概無股東須放棄表決，本公司已就批准收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易取得一名持有本公司已發行股本合共約52.39%之股東之書面股東批准，以代替舉行股東特別大會，因此股東特別大會將不會舉行。

二零一零年五月二十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 — 本集團財務資料	39
附錄二 — 備考財務資料	147
附錄三 — 天安集團之管理層討論及分析	153
附錄四 — 物業估值概要報告	169
附錄五 — 法定及一般資料	191

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零九年認股權證」	指	令持有人有權按每股新鴻基股份之經調整認購價5.88港元認購新鴻基股份及已於二零零九年五月三十一日到期之認股權證
「收購協議」	指	買方、聯合地產及新鴻基就交易事項而於二零一零年四月十九日簽訂之有條件收購協議
「配發權」	指	股份權益票據持有人要求聯合地產向其發行固定數目之已繳足聯合地產股份而毋須支付任何款項之權利
「聯合地產」	指	聯合地產(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：56)，為本公司之非全資附屬公司，並為收購協議之擔保人
「聯合地產董事會」	指	聯合地產董事會
「聯合地產董事」	指	聯合地產董事
「聯合地產股東特別大會」	指	聯合地產為批准(其中包括)發行股份權益票據及發行股份權益票據項下將予發行之聯合地產股份而將予舉行之股東特別大會
「聯合地產集團」	指	聯合地產及其附屬公司
「聯合地產股份」	指	聯合地產股本中每股面值0.20港元之股份
「聯合地產股東」	指	聯合地產股份持有人
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	就收購協議而言，指香港持牌銀行開門營運一般業務之日(不包括星期六、星期日、公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正任何時間內懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)；而就認購協議而言，指香港及開曼群島之商業銀行及外匯市場結算支付之日(不包括於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)

釋 義

「截止日期」	指	已經或仍然符合或豁免符合(視乎適用情況而定)最後一項先決條件當日之後的第21日(不包括已經或維持符合或豁免符合最後一項先決條件當日),若該日並非營業日,則為下一個營業日,惟該日不得遲於二零二零年十月三十一日或新鴻基與投資者根據認購協議可能書面協定之其他時間及/或日期
「本公司」或 「聯合集團」	指	聯合集團有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司,其股份於聯交所主板上市(股份代號:373)
「完成」	指	根據收購協議之條款完成買賣天安權益
「完成日期」	指	完成之日期,即條件獲達成或豁免後十個營業日,或收購協議訂約各方可能協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件,詳情載列於本通函「交易事項之完成及條件」一節
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「綜合淨收入」	指	經扣除新鴻基集團於有關期間之任何少數股東權益後之收入(或虧損)淨額綜合計算之總額,乃遵照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)釐定(惟不包括自截止日期起根據香港財務報告準則,對新鴻基賬目內之認股權證及/或強制性可換股票據之賬面成本作出之任何公平值調整之上調或下調影響(如有))
「控股股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「CVC」	指	CVC Capital Partners
「CVC AP」	指	CVC Asia Pacific Ltd.
「契諾契據」	指	構成強制性可換股票據的契諾契據及構成認股權證的契諾契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司股東特別大會

釋 義

「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事
「資本負債比率」	指	資本負債比率乃按以下公式釐定：
		$\frac{A}{B}$
		倘：
	A	為財務債項(不包括強制性可換股票據及任何新鴻基之控股公司或新鴻基控股公司之任何附屬公司提供之用於首次公開發售之任何背對背保證金融資或任何其他類似融資)之金額；及
	B	為權益總額之金額(不包括強制性可換股票據)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「投資基金」	指	新鴻基集團任何成員公司管理的任何基金
「投資者」	指	Asia Financial Services Company Limited，一間根據開曼群島法律註冊成立之有限公司
「發行文件」	指	強制性可換股票據條款及條件、認股權證條款及條件及契諾契據
「該聯合公佈」	指	本公司、聯合地產、新鴻基及天安於二零一零年四月二十六日就交易事項及建議分派共同發出之公佈
「最後實際可行日期」	指	二零一零年五月十七日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「Lee and Lee Trust」	指	Lee and Lee Trust，一項全權信託，於最後實際可行日期，其實益擁有108,626,492股股份(相當於本公司已發行股本約52.39%)之權益

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「強制性可換股票據」	指	根據認購協議將予發行之於二零一三年到期年息2厘本金總額1,708,000,000港元並強制性可轉換成新鴻基股份之強制性可換股票據
「票據持有人」	指	強制性可換股票據之持有人
「海外新鴻基股東」	指	於建議分派記錄日期名列新鴻基股東名冊為持有新鴻基股份之新鴻基股份持有人，其於記錄日期於該股東名冊之地址位於香港以外地區，而新鴻基董事會經查詢有關地區之法例之法律限制或當地之相關監管機構或證券交易所之規定(如實際可行)，認為不讓該等持有人參與建議分派項下之聯合地產股份分派乃屬必要或權宜者
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載用於釐定交易分類之百分比率
「特許承讓人」	指	視情況而定： (a) 強制性可換股票據持有人不時以及有權利及可在遵守及根據強制性可換股票據及(於轉換後)新鴻基股份之條款及條件持有強制性可換股票據之人士之任何聯屬公司；或 (b) 認股權證持有人不時以及有權利及可在遵守及根據認股權證及(於轉換後)新鴻基股份之條款及條件持有認股權證之人士之任何聯屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「建議分派」	指	於完成時，新鴻基建議就每股新鴻基股份而向新鴻基股東分派1.309股(按於最後實際可行日期已發行之1,752,148,077股新鴻基股份計算)股份權益票據項下將予配發之聯合地產股份

釋 義

「買方」	指	China Elite Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司以及股份權益票據發行人之全資附屬公司
「餘下集團」	指	不包括天安集團之新鴻基集團
「股份權益票據」	指	股份權益票據發行人將於完成時向新鴻基發行(並由聯合地產擔保)之股份權益票據，股份權益票據將賦予要求發行固定數目之已繳足聯合地產股份之權利(包括因任何轉讓該等股份權益票據而產生之任何股份權益票據)
「股份權益票據發行人」	指	Joy Club Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為聯合地產之全資附屬公司
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值2.00港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「新鴻基」	指	新鴻基有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：86)，並為本公司及聯合地產之間接非全資附屬公司
「新鴻基董事會」	指	新鴻基董事會
「新鴻基股東特別大會」	指	新鴻基為批准(其中包括)(I)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)；(II)認購協議及發行文件以及根據認購協議及發行文件擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)；及(III)建議委任兩名非執行董事加入新鴻基董事會(在認購協議獲批准及其完成之前提下)而將予舉行之股東特別大會
「新鴻基集團」	指	新鴻基及其附屬公司
「新鴻基獨立股東」	指	除聯合地產及其聯繫人士之新鴻基股東
「新鴻基股份」	指	新鴻基股本中每股面值0.20港元之股份

釋 義

「新鴻基股東」	指	新鴻基股份持有人
「新鴻基証券」	指	新鴻基証券有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為新鴻基之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	投資者根據認購協議擬進行認購強制性可換股票據及認股權證之認購事項
「認購協議」	指	新鴻基與投資者於二零一零年四月二十二日就擬向投資者發行及認購強制性可換股票據及認股權證而訂立之有條件認購協議
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「天安」	指	天安中國投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：28)
「天安董事會」	指	天安董事會
「天安集團」	指	天安及其附屬公司
「天安權益」	指	573,589,096股天安股份(相當於天安已發行股本總數約38.06%)，即在收購協議之條款及條件規限下，由新鴻基持有並將向買方出售之全部股權
「天安重組」	指	聯合地產之全資附屬公司建議向新鴻基收購天安已發行股本總數約38.06%，代價為向新鴻基發行股份權益票據及由新鴻基按實物分派方式向新鴻基股東分派股份權益票據，詳情載於本通函
「天安股份」	指	天安股本中每股面值0.20港元之股份

釋 義

「權益總額」	指	新鴻基之財務報表內標題為「權益總額」(或其他類似標題)項下所載新鴻基於任何時候之權益總額(惟不包括自截止日期起根據香港財務報告準則,對新鴻基財務報表內之認股權證及/或強制性可換股票據之賬面成本作出之任何公平值調整之上調或下調累積影響(如有))
「交易事項」	指	買方根據收購協議向新鴻基收購天安權益
「亞洲聯合財務」	指	亞洲聯合財務有限公司,一間根據香港法例註冊成立之有限公司,乃新鴻基之非全資附屬公司
「認股權證」	指	根據認購協議將予發行之面值427,000,000港元之認股權證,可加以行使藉以認購新鴻基股份
「%」	指	百分比



聯合集團有限公司
(ALLIED GROUP LIMITED)

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：373)

執行董事：
李成輝(行政總裁)
勞景祐
麥伯雄

非執行董事：
狄亞法(主席)
李淑慧

獨立非執行董事：
黃保欣
白禮德
麥尊德
Alan Stephen Jones

註冊辦事處：
香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈
22樓

敬啟者：

(I)有關聯合地產(香港)有限公司建議從
新鴻基有限公司收購
天安中國投資有限公司之權益
之主要交易及被視作出售
聯合地產(香港)有限公司；及

(II)有關新鴻基有限公司建議發行
於二零一三年到期年息2厘
本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據
(強制性可轉換成新鴻基有限公司普通股)；
及
面值為427,000,000港元之認股權證
(可認購新鴻基有限公司普通股)
之主要交易及被視作出售
新鴻基有限公司

緒言

謹請參照該聯合公佈，當中本公司、聯合地產、新鴻基及天安聯合公佈，於二零一零年四月十九日，買方(作為買方，聯合地產之間接全資附屬公司)及聯合地產(作為買方之擔保人)與新鴻基(作為賣方)訂立收購協議，以收購天安權益(相當於天安已發行股本總數約38.06%，即新鴻基於天安持有之全部權益)。於完成後，(i)新鴻基將更加專

董事會函件

注於其金融服務業務；(ii)新鴻基獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份；及(iii)聯合地產將直接持有(而非透過新鴻基(其擁有62.31%權益之附屬公司)持有)天安約38.06%股權。

交易事項之代價將以向新鴻基發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足聯合地產股份之權利。

由於本公司就交易事項之相關百分比率超逾25%但低於100%，根據上市規則，交易事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

根據股份權益票據發行聯合地產股份亦構成本公司被視為出售其於聯合地產的股權，而本公司有關之百分比率超逾25%但低於75%，因而構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

謹請參照另一份聯合公佈，當中本公司、聯合地產及新鴻基聯合公佈，於二零一零年四月二十二日，新鴻基與投資者訂立一份認購協議，據此，新鴻基有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據及面值為427,000,000港元之認股權證，惟須待履行認購協議之先決條件後，方可作實。

認購事項使本公司被視為出售其於新鴻基的股權，本公司就認購事項之相關百分比率超逾25%但低於75%，根據上市規則構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

由於倘須舉行股東特別大會，概無任何人士須就收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易於會上放棄表決，故本公司已就批准收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易取得本公司之控股股東Lee and Lee Trust(其於最後實際可行日期持有108,626,492股股份(相當於本公司現時已發行股本總數約52.39%))之書面股東批准，以代替舉行股東特別大會。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)；及(ii)認購協議以及根據認購協議擬進行之該等交易(包括發行強制性可換股票據及認股權證)之進一步詳情。

I. 收購協議

根據聯合地產及新鴻基所提供之資料及確認，收購協議及根據收購協議擬進行之交易之主要條款如下：

日期

二零一零年四月十九日

訂約各方

買方：買方(聯合地產間接全資擁有之附屬公司)
賣方：新鴻基
擔保人：聯合地產

交易事項

根據收購協議，買方同意在條件達成後(其中包括)收購，及新鴻基同意(其中包括)出售天安權益，即573,589,096股天安股份，佔天安現有已發行股本總數約38.06%。聯合地產已同意就買方履行收購協議下之義務提供擔保。

代價

交易事項之代價將以向新鴻基發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予可要求發行2,293,561,833股已繳足聯合地產股份之權利。按聯合地產股份於二零一零年四月十六日(收購協議日期前之最後交易日)之收市價每股聯合地產股份1.66港元以及新鴻基持有之573,589,096股天安股份計算，天安權益之價值約為3,807,310,000港元。交易事項之代價相當於以新鴻基持有之每1股天安股份換約4股聯合地產股份之交換比率計算。

根據交易事項之代價，天安權益之價值約為每股天安股份6.64港元，乃訂約各方經公平磋商及考慮(其中包括)(i)於二零零九年十二月三十一日天安權益於新鴻基財務報表之賬面值減除新鴻基應佔天安之儲備後約3,804,240,000港元；(ii)天安股份於二零一零年四月十六日之收市價每股天安股份5.10港元；及(iii)聯合地產股份於二零一零年四月十六日之收市價每股聯合地產股份1.66港元後而釐定。

董事會函件

交易事項之代價之溢價乃經訂約各方根據約4股聯合地產股份交換1股天安股份之比率釐定及協定，有關比率乃經比較以下聯合地產股份及天安股份各自之市值及於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值得出：

	每四股 聯合地產股份	每股 天安股份	溢價
於二零一零年四月十六日之市值	6.64 港元	5.10 港元	30.2%
於二零零九年十二月三十一日之 經審核綜合資產淨值	8.32 港元	7.22 港元	15.2%

聯合地產董事會對中國物業市場之長遠前景樂觀，並認為帶有溢價為必要，以足夠吸引新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上投票贊成交易事項，而聯合地產及其聯繫人士將須放棄表決。

然而，交易事項之代價之實際價值（即根據股份權益票據將予發行之2,293,561,833股已繳足聯合地產股份）將取決於聯合地產股份於完成日期之市價，且可能會亦可能不會代表天安股份之價值於完成日期之溢價。根據上文，聯合地產董事認為交易事項之代價屬公平合理。

股息

就股份權益票據項下獲發行及配發之聯合地產股份之持有人將有權收取於完成後建議或宣派之股息。為免生疑問，該等就股份權益票據發行及配發之聯合地產股份之持有人將無權收取聯合地產董事會於二零一零年四月一日建議分派截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股聯合地產股份0.015港元之末期股息。

各方協定，在完成之前，天安所宣派、派付或作出或天安權益已計入或應計入之股息、分派及資本回報之全部權利及權益（包括但不限於天安董事會於二零一零年三月十九日建議派發截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股天安股份0.07港元之末期股息）將完全歸屬新鴻基所有。

交易事項之完成及條件

完成須待下列條件達成（或在下述之若干情況獲豁免）後，方可在完成日期作實：

- (a) 就交易事項而言買方及聯合地產取得必需之所有有關第三方同意或批准；
- (b) 就交易事項而言新鴻基及天安取得必需之所有有關第三方同意或批准；

董事會函件

- (c) 於新鴻基股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易及建議分派取得新鴻基獨立股東批准；
- (d) 於聯合地產股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易及根據股份權益票據發行聯合地產股份取得聯合地產股東批准；
- (e) 於股東特別大會上就收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易取得股東批准，或(若上市規則允許)以持有本公司已發行股本面值超過50%之股東之書面決議案之形式取得股東批准；
- (f) 聯交所批准或同意批准按照在聯合地產及新鴻基接受之條款及條件根據股份權益票據而可能發行之全部聯合地產股份的上市及買賣；及
- (g) 執行理事確認及/或根據收購守則第26.1條附註6授出豁免批准買方不會因完成根據收購協議擬進行之該等交易須根據收購守則第26.1條就天安股份(不包括買方及其一致行動人士持有之天安股份)提出全面收購建議。

新鴻基可隨時以書面方式全部或部份豁免上文(b)項所載之條件(惟只涉及新鴻基之同意及批准而言)，而該豁免僅可依據新鴻基可能規定之該等條款及條件授出。買方及聯合地產可隨時以書面方式全部或部份豁免上文(a)項所載之條件，而該豁免僅可依據買方及/或聯合地產可能規定之該等條款及條件授出。收購協議之訂約方可一起以書面方式協定全部或部份豁免上文(b)項所載之條件(涉及新鴻基之同意及批准者除外)，而該豁免僅可依據彼等可能同意之該等條款及條件授出。上文(g)項所載之條件不得豁免。於最後實際可行日期，(e)項及(g)項所載之條件已經達成。

倘若任何條件未能於二零一零年七月三十一日或之前(或各方以書面方式協定之較後日期)達成或獲豁免，收購協議將會終止及再無效力，而任何一方均無權根據或就收購協議擁有任何權利或利益或須履行任何義務，或須對其他人士負上任何責任(就任何先前違反而須負責者除外)。

股份權益票據之條款

發行人： 股份權益票據發行人
擔保人： 聯合地產

權益

股份權益票據賦予持有人配發權。於完成時將發行予新鴻基之股份權益票據，將附有2,293,561,833股聯合地產股份之配發權。

根據股份權益票據將予發行之任何聯合地產股份將入賬列作已繳足股本，且各自及與於發行日期已發行之所有其他聯合地產股份在各方面享有同等權益，並享有一切於發行日期或之後所分派的所有股息及其他分派。

股息之地位

根據股份權益票據發行及配發之聯合地產股份之持有人將有權收取於完成後宣派之股息。為免生疑問，根據股份權益票據發行及配發之聯合地產股份之持有人將無權收取聯合地產董事會於二零一零年四月一日建議分派截至二零零九年十二月三十一日止財政年度每股聯合地產股份0.015港元之末期股息。

可轉讓性及行使

股份權益票據僅可根據建議分派轉讓一次，而其隨附之配發權於轉讓時被視為已自動行使，故此有關新鴻基股東將自動獲發行有關聯合地產股份。新鴻基股東將不會收取股份權益票據，但將會根據建議分派直接收取聯合地產股份。然而，轉讓予聯合地產或其任何附屬公司之任何股份權益票據將會自動註銷，而其隨附之配發權將會自動喪失，故聯合地產或其任何附屬公司將不會根據建議分派收取任何聯合地產股份。根據股份權益票據將予發行之任何聯合地產股份，將按與於完成日期聯交所每日報價表所報聯合地產股份之收市價相等之發行價發行。作為參考，於二零一零年四月十六日（收購協議日期前之最後交易日），聯交所每日報價表所報之聯合地產股份收市價為每股聯合地產股份1.66港元。

有效期

股份權益票據於配發權獲行使或註銷或被視為獲行使或註銷前一直有效。

上市

新鴻基將不會申請將股份權益票據上市。聯合地產將會向聯交所上市委員會申請批准因行使股份權益票據項下之配發權而可能發行之任何新聯合地產股份上市及買賣。概不會申請將任何新聯合地產股份於任何其他證券交易所上市。

根據股份權益票據發行聯合地產股份須獲聯合地產股東於聯合地產股東特別大會上批准方可作實。

其後銷售限制

除根據有關海外司法管轄區之任何法律及／或法規就聯合地產股份之其後銷售(其將根據股份權益票據予以發行及配發)而可能施加於海外新鴻基股東之任何限制外，聯合地產股份(將根據股份權益票據予以發行及配發)之其後銷售並無限制。有關海外新鴻基股東務請就可能施加於聯合地產股份之其後銷售(將根據股份權益票據予以發行及配發)之任何適用限制尋求獨立法律意見。

新鴻基建議作出之實物分派

新鴻基董事會擬建議新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上批准，於完成後按於最後實際可行日期已發行之1,752,148,077股新鴻基股份為基準，在股份權益票據項下就每股新鴻基股份配發1.309股已繳足聯合地產股份。假設完成作實，建議分派將按以下形式進行：

分派形式	金額	分派類型
新鴻基建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度分派末期股息每股新鴻基股份0.16港元(附註)	約280,000,000港元	股份權益票據
特別股息	價值取決於每股聯合地產股份於完成日期之市價	股份權益票據

附註：建議末期股息已參照於二零一零年三月二十九日已發行之新鴻基股份數目計算得出(0.16港元x於二零一零年三月二十九日之1,752,148,077股已發行新鴻基股份=約280,000,000港元)。

新鴻基股東特別大會上將會提呈一項決議案，以批准收購協議及根據收購協議擬進行之該等交易(包括建議分派)。倘交易事項未獲新鴻基獨立股東於新鴻基股東特別大會上批准，或倘交易事項已於新鴻基股東特別大會上獲得批准但完成並未作實，則新鴻基末期股息每股新鴻基股份0.16港元可以現金支付並隨附以股代息選項，而新鴻基股東可據此選擇獲配發新新鴻基股份，以收取全部或部分末期股息，以代替現金，在有關情況下，新鴻基將會公佈進一步詳情。此外，倘有關決議案未有於新鴻基股東特別大會上通過，新鴻基董事會將於新鴻基股東特別大會後由新鴻基召開之股東週年大會，向新鴻基股東尋求批准宣派新鴻基之末期股息。

於股份權益票據項下將予發行之2,293,561,833股聯合地產股份中，按其現時持有1,091,885,163股新鴻基股份計算，聯合地產或其附屬公司將可擁有1,429,277,678股聯合地產股份(相當於聯合地產已發行股本總數約23.47%)之權益。該等權益將於向聯合地產或其附屬公司分派股份權益票據後註銷，而與股份權益票據有關之聯合地產股份將不予配發。因此，將只會向新鴻基獨立股東配發最多864,284,155股聯合地產股份。該864,284,155股聯合地產股份佔聯合地產現有已發行股本約14.19%，及佔就發行股份權益票據而擴大後的聯合地產已發行股本約12.43%。

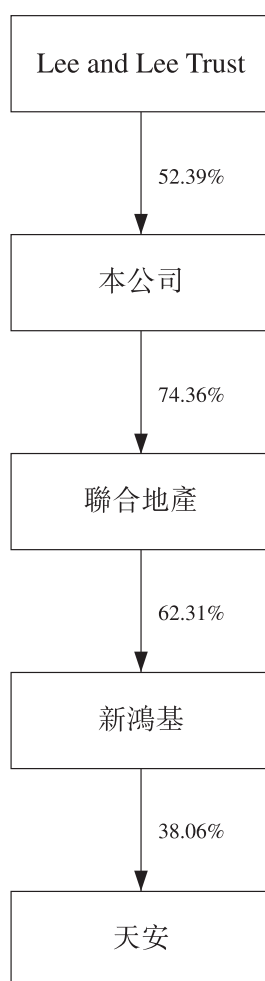
董事會函件

於完成後，天安將繼續按權益列入聯合地產之綜合財務報表，天安之最終控制權不會因交易事項而發生變動。執行理事已授出豁免聯合地產因交易事項而須根據收購守則第26.1條附註6就天安股份提出全面收購建議之責任。

聯合地產股份之碎股權益將不會根據建議分派向新鴻基股東作出分派，但會轉換為聯合地產股份及由新鴻基於市場出售。有關海外新鴻基股東之權益之進一步資料將於新鴻基日期為二零一零年五月二十四日之通函內披露。

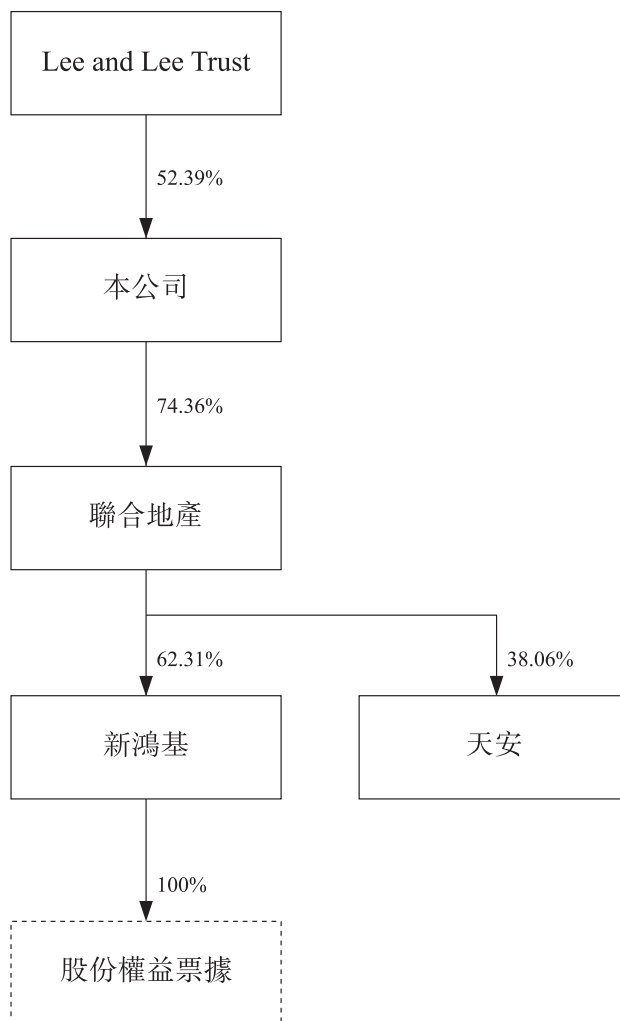
預期之股權變動

本公司、聯合地產、新鴻基及天安於最後實際可行日期之股權架構如下：



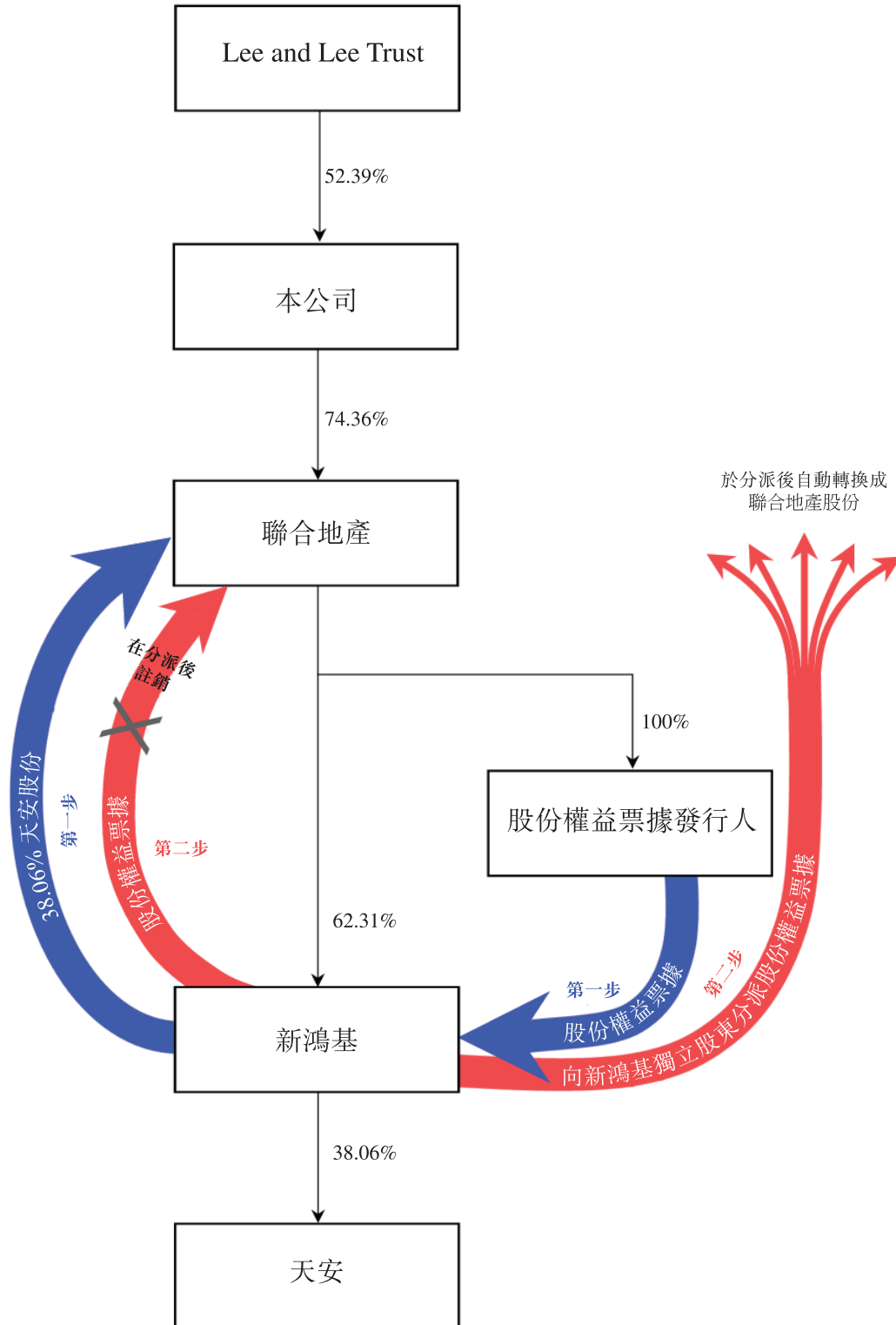
董事會函件

於完成後但於建議分派前，聯合地產將持有天安約38.06%權益，新鴻基將持有股份權益票據。本公司、聯合地產、新鴻基及天安於完成後但於建議分派前之股權架構如下：



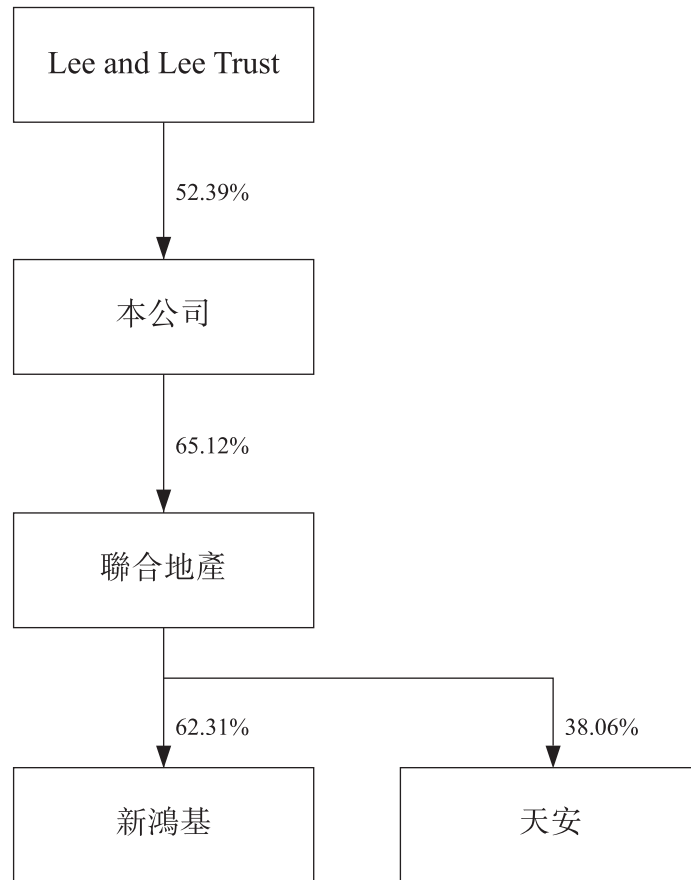
董事會函件

下圖描述交易事項及建議分派之流程：



董事會函件

相關公司於完成及建議分派後之股權將如下所示：



董事會函件

作為說明用途，聯合地產股份之權益變動如下所示：

聯合地產股份之實益股東 (附註1)	於最後實際可行日期		於向新鴻基獨立股東 作出分派及股份權益 票據獲悉數轉換後	
	聯合地產股份 (附註1)	%	聯合地產股份	%
Lee and Lee Trust (附註2)	4,528,120,310	74.36	4,528,120,310	65.12
Penta Investment Advisers Limited (附註3、4及5)	306,798,000	5.04	512,937,733	7.38
莊舜而女士(附註5)	375,082,000	6.16	375,082,000	5.40
李成偉先生(附註6)	2,700,000	0.04	2,700,000	0.04
公眾聯合地產股東	876,132,120	14.40	876,132,120	12.60
新鴻基獨立股東 (附註3及4)	—	—	658,144,422	9.46
總計	6,088,832,430	100.00	6,953,116,585	100.00

附註：

- 上表所用之股權數據乃摘錄自聯合地產股東根據證券及期貨條例第XV部於聯交所網站存檔之最新權益披露表格，而上表所提及之股東為有關聯合地產股份之最終實益擁有人。
- 4,528,120,310股聯合地產股份由本公司直接及間接持有，本公司分別由Cashplus Management Limited(為Zealous Developments Limited(「Zealous」)之全資附屬公司)擁有約15.81%權益及由Minty Hongkong Limited(「Minty」)擁有約36.58%權益，Minty及Zealous均由Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人全資擁有，因此，Lee and Lee Trust被視為根據證券及期貨條例第XV部項下擁有聯合地產股份之權益。
- 新鴻基獨立股東Penta Investment Advisers Limited擁有157,478,788股新鴻基股份之權益(相當於新鴻基已發行股本總數約8.99%)，按此基準，Penta Investment Advisers Limited將根據建議分派按比例在股份權益票據項下收取將予配發及發行之206,139,733股聯合地產股份。因此，假設其於建議分派之記錄日期之權益維持不變，於完成後，Penta Investment Advisers Limited將持有512,937,733股聯合地產股份。
- 經計及上文所述根據股份權益票據將向Penta Investment Advisers Limited配發及發行之206,139,733股聯合地產股份，根據股份權益票據將向新鴻基獨立股東配發及發行之聯合地產股份總數將為864,284,155股聯合地產股份。
- 除本通函所披露者外，Penta Investment Advisers Limited、莊舜而女士及彼等各自之聯繫人士與聯合地產並無任何其他關係及均並非聯合地產之關連人士。
- 李成偉先生為聯合地產之行政總裁兼執行董事。
- 聯合地產於最後實際可行日期以及交易事項及建議分派完成後之公眾持股量預期分別約為25.6%及34.8%。

董事會函件

有關天安之財務資料

根據天安於二零零九年十二月三十一日之經審核財務報表，天安之收入、溢利淨額及資產淨值如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零九年
	千港元	千港元
收入	473,329	1,083,528
除稅及非經常項目前溢利	689,250	1,367,830
除稅及非經常項目後溢利	689,307	1,082,993
資產淨值	9,847,087	10,884,316

交易事項之財務影響

於完成後，新鴻基仍將為上市公司及餘下集團之主要業務為提供金融服務。

就聯合地產根據交易事項收購天安權益而言，董事預期將不會對本集團之資產、負債及盈利造成重大影響。

根據建議分派，本公司於聯合地產之股權將由74.36%減至65.12%，即本公司被視作出售其於聯合地產9.24%之權益。聯合地產截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常性項目前之經審核溢利淨額分別為65,600,000港元及2,814,600,000港元（當中6,100,000港元及260,100,000港元分別為本公司被視作已出售的9.24%權益應佔），而聯合地產截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常性項目後之溢利淨額分別為86,000,000港元及2,483,500,000港元（當中7,900,000港元及229,500,000港元分別為本公司被視作已出售的9.24%權益應佔）。

根據聯合地產已刊發之二零零九年年報所示之聯合地產二零零九年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值12,641,300,000港元，本公司根據建議分派被視作出售聯合地產9.24%之權益應佔之金額約為1,168,100,000港元。本公司被視作出售於聯合地產9.24%之權益之代價將約為934,300,000港元，乃基於將根據股份權益票據按於二零一零年四月十六日每股聯合地產股份1.66港元（即收購協議日期前之最後交易日之收市價）發行864,284,155股聯合地產股份予新鴻基股東（聯合地產集團除外），參照代價1,434,700,000港元之65.21%（即本公司於交易事項及建議分派完成後於聯合地產之權益）計算。因此，本公司被視作出售聯合地產9.24%之權益之估計虧損（須經審核）將約為233,800,000港元，該等款項將直接於綜合權益扣除。董事預期，建議分派將不會對本集團之資產、負債及盈利造成重大影響。

交易事項之理由及裨益

買方之主要業務為控股投資。

聯合地產之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供醫療及保健服務及提供金融服務。

新鴻基集團之主要業務為財富管理、經紀及證券放款、企業融資、資產管理、私人財務以及透過其於天安之權益提供策略性投資、物業投資及租賃。

天安之主要業務為控股投資。天安集團主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

本公司之主要業務為控股投資。其主要附屬公司之主要業務為物業投資及發展、酒店相關業務、提供醫療及保健服務、提供金融服務，以及上市與非上市證券投資。

於完成後，(i)新鴻基將更加專注於金融服務業務；(ii)新鴻基獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份；及(iii)聯合地產將直接持有(而非透過新鴻基(其擁有62.31%權益之附屬公司)持有)天安約38.06%股權。

聯合地產及本公司交易事項之理由及裨益

交易事項將令聯合地產可維持其於天安之更直接控股權及透過綜合聯合地產於香港及中國內地持有之所有物業權益至聯合地產，以改善聯合地產之企業架構。此外，交易事項之裨益為，其將增加聯合地產於天安之實際權益，由應佔天安全部已發行股本之約23.72%增加至約38.06%。

聯合地產董事會認為，交易事項之條款乃屬公平合理及符合聯合地產及聯合地產股東之整體利益。

本公司將透過其附屬公司聯合地產享有相同之裨益。

II. 認購協議

發行及認購強制性可換股票據及認股權證

誠如新鴻基知會及確認，於二零一零年四月二十二日，新鴻基(作為發行人)與投資者訂立一項認購協議，據此，新鴻基有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據及面值為427,000,000港元之認股權證，惟須待履行認購協議之先決條件後，方可作實。

董事會函件

根據新鴻基在作出一切合理查詢後所提供之資料及確認以及依賴投資者之確認，董事會、聯合地產董事會及新鴻基董事會在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，投資者及其最終實益擁有人均為獨立於本公司、聯合地產及新鴻基以及彼等各自關連人士之第三方人士，且與該等人士概無關連。

先決條件

誠如新鴻基知會及確認，認購事項之完成須待達成多項先決條件後，方可作實，當中包括：

- (a) 新鴻基、本公司及聯合地產(如適用)之股東分別於股東特別大會上通過決議案或透過以書面決議案方式(如適用)，批准認購協議及發行文件之條款以及據此擬進行之交易事項；
- (b) 已就訂立認購協議及發行文件及履行新鴻基據此須承擔之義務而向相關機關作出所需之監管備案、通報及批准，且該等備案、通報及批准仍具有法律效力及有效；
- (c) 已就有關各投資基金(惟新鴻基集團之一位成員獲委任為該等投資基金之投資顧問)之投資經理及／或投資顧問之股權可能出現之變動(其依據是投資者將於轉換強制性可換股票據及行使認股權證後將持有新鴻基之股份)取得任何適用監管機構(包括證監會、強制性公積金計劃管理局、聯交所、香港期貨交易所有限公司及香港保險顧問聯會)所有必需之同意及批准；
- (d) 聯交所已批准於轉換強制性可換股票據後及於行使認股權證後將予發行之新鴻基股份上市及買賣，且有關批准仍具有法律效力及有效；及
- (e) 天安重組根據其條款實質完成。

誠如新鴻基知會及確認，倘所有先決條件並無於二零一零年十月三十一日上午十時正前(或新鴻基與投資者可協定之較後日期)獲豁免或達成，認購協議將自動終止。

新鴻基之承諾

誠如新鴻基知會及確認，新鴻基已向投資者作出多項承諾，包括以下各項：

- (a) 新鴻基確認，倘天安重組獲批准並完成，除作為天安重組所承諾之一部份的建議實物分派及於二零一零年四月二十二日前宣派之任何股息外，概不會就截至二零零九年十二月三十一日止財政年度向其股東作出其他分派（不論以現金或以其他方式）。
- (b) 每當投資者持有：
 - (i) 不少於已發行新鴻基股份之15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準合共佔不少於已發行新鴻基股份之15%，則投資者將有權：(A)提名委任兩名人士擔任新鴻基董事會之非執行董事；(B)不時推薦一名人士以供新鴻基董事會審議擔任獨立非執行董事；及(C)提名委任一名人士擔任亞洲聯合財務及新鴻基証券各自董事會之非執行董事，惟在各情況下該名人士須為適合及適當人選；及
 - (ii) 不少於已發行新鴻基股份之7.5%但不超過15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準合共佔不少於已發行新鴻基股份之7.5%但不超過15%，則投資者將有權：(A)提名委任一名人士擔任新鴻基董事會之非執行董事；及(B)不時推薦一名人士以供新鴻基董事會審議擔任獨立非執行董事。

作為一項單獨承諾，新鴻基須於新鴻基股東特別大會上就上文(b)(i)(A)段所述由投資者提名委任非執行董事向新鴻基董事會提呈決議案。

誠如新鴻基告知及確認，強制性可換股票據及認股權證代表於新鴻基之重大投資。經悉數轉換強制性可換股票據及悉數行使認股權證後，投資者將持有新鴻基全數已攤薄股本約18.96%，使其成為繼聯合地產以後之新鴻基第二大股東。鑑於投資者於新鴻基之重大股權以及投資者可為新鴻基所帶來之投資規模及專長，新鴻基同意授予投資者一項新鴻基董事會提名權，作為認購事項之其中一項經磋商商業條款。

誠如新鴻基告知及確認，務請注意，根據認購協議，投資者僅有權提名（而非委任）他人參選新鴻基董事。所有新鴻基股東亦有權提名他人參選新鴻基董事，惟有關權利乃根據新鴻基組織章程細則授出。此外，根據香港法例第32章公司條例第113條，持有新鴻基可表決股份5%以上之新鴻基股東可要求舉行股東特別大會並作出建議，例如提名董事，而新鴻基董事會於此後有責任召開股東特別大會以考慮該

等建議。另一方面，投資者乃以其票據持有人之身份根據認購協議擁有董事提名權，而非根據新鴻基組織章程細則，原因是該等組織章程細則乃新鴻基與新鴻基股東之間之合同。

新鴻基董事會認為，在考慮認購事項之裨益之情況下，給予投資者有關提名權乃適當，而訂立認購協議及履行認購協議項下之責任乃符合新鴻基集團之利益。

新鴻基股份購回

誠如新鴻基知會及確認，於自截止日期起計三個月內，倘新鴻基股份之價格於該期間內任何時候低於5.00港元，於該日的五個營業日內，新鴻基將儘其最大努力根據現有股份購回授權之條款購回新鴻基股份，惟有關購回須按新鴻基董事會全權釐定是否符合新鴻基股東之最佳利益及倘：

- (a) 該項購回並不會導致任何人士須根據收購及合併守則及股份購回向新鴻基提出一項全面收購建議之責任；
- (b) 該項購回並不會根據收購及合併守則及股份購回(如適用)透過全面收購建議構成一項購回；及
- (c) 該項購回並不會導致公眾持股量低於上市規則所規定者。

有關進一步發行證券之限制

誠如新鴻基知會及確認，由二零一零年四月二十二日至截止日期(包括該日)，新鴻基或其任何代表未經投資者事先書面同意將不會直接或間接採取任何將會構成或在合理預期下可造成或導致強制性可換股票據之轉換價或在行使認股權證時新鴻基股份之認購價作出調整之任何行動(轉換價及認購價可能作出調整之情況於下文強制性可換股票據及認股權證之主要條款及條件概述)。原因是認購事項將會於僅僅數個月後完成，惟強制性可換股票據之最初轉換價及認股權證之最初認購價經已釐定。因此，倘新鴻基按低於最初轉換價或最初認購價之價格發行新新鴻基股份，投資者之利益將會受到不利影響。此限制將會於根據認購協議完成後消除。故此，新鴻基董事會認為，鑑於投資者於新鴻基集團之重大投資及參與，經考慮新鴻基集團之整體利益，有關暫時性限制乃屬合理。

違反認購協議

誠如新鴻基知會及確認，認購協議載有就違反認購協議的索償條款，包括最低及最高索償金額。

此外，倘投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司因新鴻基違反認購協議或發行文件或因該等文件項下擬進行之交易或有關該等交易而產生之索償，則新鴻基須於某一期限內，行使其權利按贖回價格贖回所有強制性可換股票據及註銷由投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司（視情況而定）所持有之認股權證，贖回價格相等於(a)該等強制性可換股票據之本金，加(b)任何應計但未支付利息及任何根據強制性可換股票據之條款及條件未付之金額，加(c)金額相等於將予贖回強制性可換股票據本金額3%，惟倘新鴻基並無於該期間內行使其權利，則投資者、任何特許承讓人或彼等各自之任何聯屬公司將毋須根據認購協議之條款採取補救措施。

終止認購協議

誠如新鴻基知會及確認，認購協議將會終止：

- (a) 由CVC AP所管理之任何基金（不論個別或共同）不再控制投資者或其持有新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證的任何聯屬公司；
- (b) 投資者及其任何聯屬公司不再合共持有已發行新鴻基股份不少於15%，或新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證按轉換或行使後之基準（如適用）合共佔已發行新鴻基股份不少於15%（「投資者權利上限」）之任何日期（「有關日期」），惟倘於有關日期的45個營業日內，投資者及其任何聯屬公司合共所持有已發行新鴻基股份及／或強制性可換股票據及／或認股權證之數超過投資者權利上限，則認購協議將自投資者權利上限獲達致當日起重新生效；
- (c) 就違反認購協議或強制性可換股票據之條款及條件而贖回強制性可換股票據，各票據持有人可收取應付之全數金額；或
- (d) 根據強制性可換股票據之條款及條件轉換所有強制性可換股票據。

倘認購協議因上文(b)或(d)段而被終止，上文所述投資者委任人士進入新鴻基董事會以及取得新鴻基集團若干資料之權利將繼續有效並將僅根據認購協議所載之有關條款予以終止。

Lee and Lee Trust 信託人之承諾

就認購事項而言，Lee and Lee Trust 之信託人已於二零一零年四月二十二日代表 Lee and Lee Trust 向投資者作出承諾，現概述如下：

- (a) 直至緊隨截止日期後當日，其將不會就其所有或任何本公司股份或其中任何權益出售、轉讓、押記、附加產權負擔、增設或按此授出任何購股權或以其他方式出售（或准許發生任何該等事項），或訂立任何協議、安排或產生任何責任導致該等情況發生。
- (b) 就其於本公司所持有股份及其於本公司可行使（或控制行使）投票權的任何其他股份作出承諾，其將投票（或促使投票）贊成為批准認購協議項下擬進行之交易事項而於承諾日期後在各情況下舉行之本公司任何股東大會上提呈之任何決議案及以書面決議案形式（如適用）通過有關決議案。

聯合地產之承諾

誠如聯合地產知會及確認，就認購事項而言，聯合地產已於二零一零年四月二十二日向投資者作出承諾，現概述如下：

- (a) 除就任何延長現有貸款及相關現有押記外，直至緊隨截止日期後當日，聯合地產將不會把其所有或任何新鴻基股份或其中任何權益出售、轉讓、押記、附加產權負擔、增設或授出任何購股權或以其他方式出售（統稱「轉讓」）。
- (b) 聯合地產就其新鴻基股份及其所持有賦予聯合地產權利可不時行使（或控制行使）投票權之任何其他新鴻基股份承諾，投票（或促使投票）贊成於承諾日期後在各情況下舉行之任何新鴻基股東大會上提呈之任何決議案：
 - (i) 以批准認購協議項下擬進行之交易事項；及
 - (ii) 以根據認購協議批准投資者委任兩名非執行董事進入新鴻基董事會。
- (c) 倘若聯合地產於截止日期後轉讓其任何新鴻基股份予由聯合地產控制之人士，聯合地產將儘其最大努力促使該等新鴻基股份之承讓人就上文第(b)(ii)段所述之事宜向投資者作出同等承諾。

強制性可換股票據之主要條款及條件

誠如新鴻基知會及確認，強制性可換股票據之條款及條件乃經新鴻基及投資者公平磋商後釐定。強制性可換股票據之主要條款及條件概述如下：

發行人：	新鴻基
發行：	於二零一三年到期年息2厘本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據(強制性可轉換成新鴻基股份)。
發行價：	強制性可換股票據本金額之100%。
地位：	強制性可換股票據構成新鴻基之直接、無擔保、無條件及無抵押債務，並將(a)較新鴻基不時之股本享有優先權利；及(b)至少與新鴻基之所有其他現行及未來無抵押及非後償債務享有同等權益。
可轉讓性：	除非向特許承讓人轉讓強制性可換股票據，否則強制性可換股票據僅可在滿足若干規定之情況下方可進行轉讓，包括新鴻基之事先書面同意(有關同意將由新鴻基全權審議)。
利息：	強制性可換股票據所付利息將從其根據認購協議而發行當日起按年息2厘計算，每半年(即每年於六月三十日及十二月三十一日)以港元支付一次。
到期日：	於發行強制性可換股票據當日三年後之日期。
轉換期：	自截止日期起至到期日止之期間。
轉換價：	每股新鴻基股份5.00港元(可根據強制性可換股票據之條款及條件作出調整)。

董事會函件

- 轉換價調整： 轉換價將在若干情況下作出調整，包括在發生對新鴻基股份價值造成攤薄或集中影響之若干指定事件時不時作出調整。該等事件包括溢利及儲備資本化、新鴻基股份分拆、合併及重新分類、供股、新鴻基股份之其他發行及以當時市價折讓之價格發行股本相關證券及修訂購股權或認股權證附帶之轉換或交換或認購權，惟倘進行供股、新鴻基股份之其他發行或發行股本相關證券，則將按低於當時轉換價之價格發行新股。
- 換股權及強制性換股： 票據持有人有權於轉換期內隨時將其強制性可換股票據轉換成新鴻基股份。對於先前未轉換或贖回之強制性可換股票據，於到期日，票據持有人將被視為已行使其權利以轉換所有未轉換之強制性可換股票據，該等強制性可換股票據將自動轉換成新鴻基股份。
- 參與分派之權利： 倘新鴻基通過分派（不論以現金還是以股代息）之方式，就緊隨上次利息支付日期後翌日起至下次利息支付日期（包括首尾兩天）內任何六個月期間分派超過綜合淨收入的50%，則票據持有人將有權按已轉換基準享有及收取數額相等於有關分派減票據持有人就該有關期間已收利息款項之金額。
- 將予發行之新鴻基股份： 於轉換後將予發行之新鴻基股份將至少與所有其他當時已發行之新鴻基股份享有同等權益，且並不附帶所有留置權、索償、押記、抵押、產權負擔或其他類似權益。
- 轉換後產生的零碎新鴻基股份將不予發行，且不會就此作出現金調整。
- 上市： 將不會尋求將強制性可換股票據於聯交所或任何其他證券交易所上市。

董事會函件

因違約事件而贖回：於發生任何違約事件(定義見強制性可換股票據之條款及條件)後，票據持有人將有全權要求新鴻基於贖回日期按相等於強制性可換股票據本金額以及於贖回日期任何應計但未支付利息的金額贖回(「贖回金額」)所有而非部份強制性可換股票據。

倘票據持有人於發生違約事件後行使其權利贖回強制性可換股票據，所有票據持有人將被視為已就其持有之所有強制性可換股票據行使相同之權利，新鴻基將透過向各票據持有人支付有關贖回金額，於贖回日期贖回所有強制性可換股票據。

因違反認購協議或發行文件而贖回：新鴻基可按贖回價格贖回由投資者及其任何特許承讓人持有之所有而非部份的強制性可換股票據，贖回價格相等於(a)該等強制性可換股票據之本金，加(b)任何應計但未支付之利息，加(c)任何未付予投資者之分派金額，加(d)相等於將予贖回強制性可換股票據本金額3%之金額。

一般承諾：新鴻基向票據持有人作出若干一般承諾。倘投資者及特許承讓人合共至少持有強制性可換股票據(將於截止日期發行予投資者)之80%，則若干承諾將僅有利於投資者及其特許承讓人，該等承諾包括：

- (a) 其將不會並將促使亞洲聯合財務及新鴻基証券不會訂立任何與其各自與於二零一零年四月二十二日之一般性質之業務無關之業務；及
- (b) 其將會促使資本負債比率維持在低於100%之水平。

形式及面值：強制性可換股票據將以記名形式持有，每份強制性可換股票據之最低面值為1,000,000港元或其之整數倍。

誠如新鴻基告知及確認，投資者將只有有限權利參與新鴻基作出之分派，原因是可換股票據一般包括一項於向股東作出分派後調整轉換價之條文。強制性可換股票據之條款並不包括有關條文。因此，投資者將不會受惠於任何分派。為替代轉換價調整機制，

董事會函件

作為其中一項經磋商商業條款，新鴻基與投資者同意，投資者將有權參與新鴻基作出之分派。此參與分派之權利乃受到限制，而該權利將僅於分派金額超過新鴻基集團綜合淨收入之50%時方會產生。

認股權證之主要條款及條件

誠如新鴻基知會及確認，認股權證之條款及條件乃經新鴻基及投資者公平磋商後釐定。認股權證之主要條款及條件概述如下：

- | | |
|--------|---|
| 發行人： | 新鴻基 |
| 發行規模： | 面值427,000,000港元 |
| 發行價： | 零 |
| 可轉讓性： | 除轉讓予特許承讓人外，認股權證僅可經新鴻基事先同意（有關同意將由新鴻基全權審議）及於認股權證持有人取得所需之監管批准及同意後，方可進行轉讓。 |
| 認購權： | 認股權證持有人有權於認購期內隨時認購新鴻基股份。於認購期到期時，任何尚未行使之認股權證將告失效並在任何用途上均為無效。 |
| 到期日： | 於發行認股權證起計三年後之日期。 |
| 認購期： | 自截止日期起至到期日止之期間。 |
| 認購價： | 每股新鴻基股份6.25港元（需根據認股權證之條款及條件作出調整）。 |
| 認購價調整： | 認購價將在若干情況下作出調整，包括：

(a) 倘若並當新鴻基須向新鴻基股東支付或作出任何非按日常業務過程及過往慣例之任何分派時（包括但不限於新鴻基表明分派或新鴻基董事會宣派的股本分派）；及 |

- (b) 在發生對新鴻基股份價值造成攤薄或集中影響之若干指定事件時不時作出調整。該等事件包括溢利及儲備資本化、新鴻基股份分拆、合併及重新分類、供股、新鴻基股份之其他發行及以當時市價折讓之價格發行股本相關證券及修訂購股權或認股權證附帶之轉換或交換或認購權，惟倘進行供股、新鴻基股份之其他發行或發行股本相關證券，則將按低於當時認股權證行使價之價格發行新股。

將予發行之 新鴻基股份：	於行使後將予發行之新鴻基股份將至少與所有其他當時已發行之新鴻基股份享有同等權益，且並不附帶所有留置權、索償、押記、抵押、產權負擔或其他類似權益。 行使後產生之零碎新鴻基股份將不予發行，且不會就此作出現金調整。
上市：	將不會尋求將認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。
持股形式及面值：	認股權證將以記名形式持有，每份認股權證之最低面值為20,000港元或其之整數倍數。

誠如新鴻基告知及確認，概無任何銷售於轉換強制性可換股票據及於行使認股權證後將予發行之新鴻基股份之限制。

誠如新鴻基知會及確認，新鴻基董事會認為，經考慮現行市況後，建議發行強制性可換股票據及認股權證之條款乃屬公平合理且符合新鴻基及新鴻基股東之整體利益。

新鴻基之股權架構

誠如新鴻基知會及確認，於轉換強制性可換股票據時，根據每股新鴻基股份5.00港元的轉換價計算，當全數轉換強制性可換股票據本金數額時，將發行最多341,600,000股新鴻基股份，相當於新鴻基經發行該等新鴻基股份擴大後之已發行股份的16.32%。

誠如新鴻基知會及確認，於行使認股權證時，根據每股新鴻基股份6.25港元的認購價計算，當全數認股權證獲行使後，將發行最多68,320,000股新鴻基股份，相當於新鴻基於悉數轉換強制性可換股票據及悉數行使認股權證後經發行新鴻基新股擴大後之已發行股份的3.16%。

董事會函件

誠如新鴻基知會及確認，全數轉換強制性可換股票據及行使認股權證對新鴻基之股權架構影響如下：

新鴻基股東 (附註1)	於最後實際可行日期		假設按最初轉換價每股 新鴻基股份5.00港元將 強制性可換股票據 全數轉換成新鴻基股份		假設：(a)按最初轉換價 每股新鴻基股份5.00港元 將強制性可換股票據全數 轉換成新鴻基股份；及 (b)按每股新鴻基股份之 最初認購價6.25港元 全數行使認股權證以 換取新鴻基股份	
	新鴻基 股份數目	%	新鴻基 股份數目	%	新鴻基 股份數目	%
聯合地產	1,091,885,163	62.31	1,091,885,163	52.15	1,091,885,163	50.50
Dubai Group Limited (附註2)	166,000,000	9.47	166,000,000	7.93	166,000,000	7.68
Penta Investment Advisers Limited (附註2)	157,478,788 (附註3)	8.99	157,478,788 (附註3)	7.52	157,478,788 (附註3)	7.28
Lee Mei Wan Betty (附註2)	113,085,000	6.45	113,085,000	5.40	113,085,000	5.23
唐登(新鴻基董事)	77,000	0.00	77,000	0.00	77,000	0.00
新鴻基附屬公司董事	2,706,010	0.16	2,706,010	0.13	2,706,010	0.13
公眾股東	220,916,116	12.62	220,916,116	10.55	220,916,116	10.22
投資者	0	0.00	341,600,000	16.32	409,920,000	18.96
總計	<u>1,752,148,077</u>	<u>100.00</u>	<u>2,093,748,077</u>	<u>100.00</u>	<u>2,162,068,077</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 新鴻基股東之權益乃摘錄自根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊及／或可提供予新鴻基之最新資料。
2. Dubai Group Limited及Goldlex Limited(Lee Mei Wan Betty擁有其100%權益)各自以其新鴻基股東身份提名董事加入新鴻基董事會。Dubai Group Limited及Goldlex Limited並非如此提名之任何新鴻基董事之聯繫人士。Dubai Group Limited之一間成員公司及Goldlex Limited亦在其一般及日常業務過程中於新鴻基一間附屬公司開立證券賬戶。除本通函所披露之股權及關係外，據新鴻基所知，Dubai Group Limited、Penta Investment Advisers Limited(該等股份過往由John Zwaanstra持有，彼自二零一零年四月二十九日不再持有該等權益)及Lee Mei Wan Betty以及彼等之聯繫人士與新鴻基集團並無其他關係。
3. 包括於(i)74,408,824股新鴻基股份；及(ii)新鴻基之非上市以現金交收之衍生工具(導致擁有83,069,964股相關新鴻基股份之權益)之權益。
4. 新鴻基於最後實際可行日期及悉數轉換強制性可換股票據及行使認股權證後之公眾持股量為及將為不少於25%。

發行強制性可換股票據及認股權證之理由及裨益以及所得款項用途

由於新鴻基為聯合地產擁有62.31%權益的附屬公司，而聯合地產為本公司於最後實際可行日期擁有74.36%權益的附屬公司。聯合地產及本公司預期將透過各自於新鴻基的

董事會函件

股權，受惠於新鴻基透過認購事項可獲的額外財務資源。由於所得款項預期將由新鴻基集團用作促進未來發展、分派及／或提供私人財務，以及在中期而言用作新鴻基集團之一般營運資金，故新鴻基預期將受惠於認購事項。

誠如新鴻基知會及確認，於新鴻基與投資者公平磋商後，強制性可換股票據之發行價乃根據強制性可換股票據之面值及以零代價發行之認股權證（作為認購事項的一部份）釐定。於轉換強制性可換股票據後每股新鴻基股份之轉換價，以及於行使認股權證後每股新鴻基股份之認購價，乃由新鴻基及投資者參考新鴻基股份之市價以及天安重組項下之建議分派後按公平基準磋商釐定。上述強制性可換股票據之轉換價及認股權證之認購價乃按建議分派後基準審議及磋商。強制性可換股票據將強制性可轉換成新鴻基股份，而認股權證則可由其持有人酌情行使。因此，認股權證行使價經訂約各方磋商後，將為強制性可換股票據之轉換價之25%溢價。根據於最後實際可行日期之已發行1,752,148,077股新鴻基股份為基準，建議分派涉及每持有1股新鴻基股份可獲分配1.309股聯合地產股份。作為說明之用，根據於二零一零年四月十六日（即認購協議日期前之最後交易日）之收市價每股聯合地產股份1.66港元計算，每股新鴻基股份之建議分派價值約為2.173港元。然而，新鴻基股東務請注意，每股新鴻基股份之分派價值會根據每股聯合地產股份於建議分派前不時之市價釐定。

誠如新鴻基知會及確認，由發行強制性可換股票據及認股權證所得款項總額將為1,708,000,000港元（扣除開支前），該等款項將由投資者於截止日期支付予新鴻基，倘認股權證獲悉數行使，新鴻基將另外收取427,000,000港元之金額。誠如新鴻基告知及確認，所有所得款項擬將用作發展、分派及／或新鴻基集團提供私人財務服務所需之資金（「特許業務」）。然而，新鴻基董事會並未就特許業務最終落實及採納業務計劃。倘獲批准之業務計劃（可能按新鴻基董事會認為適當而不時修訂）需要之資金少於所得款項，則新鴻基董事會須按其認為符合新鴻基最佳利益之最佳方式釐定部署剩餘所得款項，並相應部署剩餘款項。倘資本因時間事宜而閒置，為盡量擴大新鴻基集團之回報，新鴻基可能會動用所得款項作新鴻基集團之一般營運資金用途，並將以負責任之方式管理所得款項，致使所得款項可於根據當前業務計劃之需要撥回以作特許業務之用。

誠如新鴻基知會及確認，認購事項不僅提供新資本以擴充新鴻基之私人財務業務，亦使新鴻基得以利用投資者之網絡及專長以發展新鴻基集團之業務。因此，儘管認購事項有攤薄影響，認購事項被視作符合新鴻基股東之利益。

誠如新鴻基知會及確認，新鴻基董事會並不考慮按比例發行證券予新鴻基股東，因為其將不會累積認購事項之裨益予新鴻基，尤其是投資者之網絡及專長以發展新鴻基集團之業務。

有關投資者及CVC CAPITAL PARTNERS之資料

投資者

誠如新鴻基的知會及確認，其根據投資者提供之確認，投資者是一家於二零一零年四月十五日在開曼群島註冊成立之有限公司。其主要業務為控股投資，及其註冊成立之特別目的是為新鴻基作出是次投資。投資者之最終擁有人為CVC AP(一間於香港註冊成立之公司)所管理之基金。

CVC Capital Partners

誠如新鴻基根據投資者提供之確認知會及確認，CVC是全球最大私募基金之一，股本基金約450億美元。CVC於一九八一年創立，現有網絡有20個辦事處及超過220名僱員，遍佈歐洲、亞洲及美國。CVC目前的組合包括52家公司，總銷售額880億歐元，及超過300,000名僱員。自一九九九年，CVC已透過CVC AP於亞太地區完成32項投資。CVC先前在金融服務業的投資包括：

- IG Group：英國投機性投資產品的主要供應商
- Collins Stewart：英國主要的獨立財務諮詢集團
- Fraikin：歐洲主要的商用車輛經營租賃公司
- Acromas：英國主要的保險、金融及旅遊服務供應商

認購事項之財務影響

經根據認購事項收取1,708,000,000港元後，本集團之現金及現金等價物將會增加1,708,000,000港元，而強制性可換股票據之金融負債部分將為91,900,000港元。因此，資產及負債將會分別增加1,708,000,000港元及91,900,000港元。有關認購事項之影響之進一步詳情載於本通函附錄二之本集團未經審核備考財務資料。

新鴻基截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常性項目前之經審核溢利淨額分別為533,000,000港元及1,610,600,000港元(當中62,900,000港元及190,200,000港元分別為聯合地產根據認購事項被視作已出售的11.81%權益應佔)，而新鴻基截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止財政年度的除稅及非經常性項目後之溢利淨額分別為487,800,000港元及1,405,300,000港元(當中57,600,000港元及166,000,000港元分別為本公司根據認購事項被視作已出售的11.81%權益應佔)。

董事會函件

根據新鴻基截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核賬目及有關本公司所進行之被視作出售事項，新鴻基於二零零九年十二月三十一日之經審核資產淨值約為12,683,400,000港元(當中1,497,900,000港元為本公司根據認購事項被視作已出售之11.81%權益應佔)。

假設於天安重組完成後，強制性可換股票據之本金額及認股權證分別按每股新鴻基股份之最初轉換價5.00港元及每股新鴻基股份之認購價6.25港元悉數轉換成新鴻基股份，於悉數轉換完成後聯合地產於新鴻基之股權將下降11.81%，由62.31%下降至50.50%。新鴻基之業績將繼續綜合計入聯合地產集團之財務業績。根據新鴻基於二零零九年十二月三十一日之經審核資產淨值及就天安重組所產生之估計影響作出調整後，新鴻基之估計資產淨值約為8,586,500,000港元。

聯合地產估計，於新鴻基之11.81%權益(當中聯合地產被視作出售)於二零零九年十二月三十一日之相應資產淨值(經調整天安重組產生之估計影響後)將約為1,014,100,000港元，而聯合地產集團於悉數轉換強制性可換股票據及認股權證被視作收取之所得款項將約為1,078,200,000港元，乃參照總轉換金額2,135,000,000港元之50.50%計算。聯合地產集團於被視作出售事項之估計收益將約為64,100,000港元(在釋放商譽前)。聯合地產估計，於新鴻基之被視作出售事項後，12,400,000港元之金額將會自商譽釋放。因此，聯合地產源自被視作出售事項之估計收益淨額(須經審核)將約為51,700,000港元，該等款項直接於綜合權益入賬。

於天安重組完成後，本公司於聯合地產之股權將由74.36%下降至65.12%。假設於天安重組完成後，強制性可換股票據之本金額及認股權證分別按每股新鴻基股份之最初轉換價5.00港元及每股新鴻基股份之認購價6.25港元悉數轉換成新鴻基股份，於全數轉換完成後，本公司於新鴻基之實際權益將由40.58%下降7.69%至32.89%。新鴻基之業績將繼續綜合計入本集團財務業績。作為說明之用，本公司源自該被視作出售事項之估計收益(須經審核)將約為33,700,000港元(相當於聯合地產源自該被視作出售事項之估計收益淨額約51,700,000港元之65.12%)，該等款項直接於綜合權益內計入。

上市規則之影響

由於聯合地產為本公司擁有74.36%權益之附屬公司，根據上市規則，交易事項亦被視為本公司之交易。由於有關交易事項之一項或多項適用百分比率超逾25%但低於100%，交易事項構成本公司之主要交易。因此，就本公司而言，交易事項須遵守上市規則第14章之公告、申報及股東批准規定。

根據股份權益票據發行聯合地產股份亦構成本公司被視作出售聯合地產之股權，而本公司有關之百分比率超逾25%但低於75%，因而構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

董事會函件

由於股份權益票據乃發行予新鴻基(其並非本公司及聯合地產之關連人士)以償付聯合地產根據交易事項應付之代價，故於新鴻基分派股份權益票據後根據股份權益票據向巧合為聯合地產及／或本公司及／或聯合地產關連人士之任何新鴻基股東發行及配發任何聯合地產股份將不會構成本公司及／或聯合地產之關連交易，原因是建議分派將由新鴻基按新鴻基股東以新鴻基股東身份按比例就證券之權益作出，而本公司及／或聯合地產與該等新鴻基股東之間並無進行任何交易。

執行董事麥伯雄先生於最後實際可行日期作為新鴻基之新鴻基僱員股份擁有計劃之信託受益人持有5,000股新鴻基股份。誠如聯合地產知會及確認，聯合地產之獨立非執行董事Steven Samuel Zoellner先生(其亦為新鴻基之股東)，於最後實際可行日期持有49,200股新鴻基股份(相當於新鴻基已發行股本總數約0.00%)。除麥伯雄先生及Steven Samuel Zoellner先生外，概無新鴻基股東於最後實際可行日期為本公司及／或聯合地產之關連人士。根據股份權益票據發行及配發聯合地產股份予麥伯雄先生及Steven Samuel Zoellner先生將不會構成本公司及／或聯合地產之關連交易，原因是彼等將僅以其新鴻基股東之身份按比例就聯合地產股份之權益收取聯合地產股份。

認購事項使本公司被視為出售其於新鴻基的股權，而本公司有關之百分比率超逾25%但低於75%，因而構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告及股東批准規定。

由於倘召開股東特別大會以考慮及批准收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易，概無任何人士須放棄表決，故本公司已就批准收購協議及認購協議以及根據收購協議及認購協議擬進行之該等交易取得本公司控股股東Lee and Lee Trust(其於最後實際可行日期持有108,626,492股本公司股份(相當於本公司現有已發行股本總數約52.39%))之書面股東批准，以代替舉行股東特別大會。

儘管持股百分比減少，聯合地產將繼續為本公司的附屬公司。

儘管持股百分比減少，新鴻基將繼續為聯合地產及本公司各自的附屬公司。

誠如新鴻基知會及確認，根據上市規則第13.36(1)(a)條，根據認購協議配發及發行強制性可換股票據及認股權證須待取得新鴻基股東批准後，方可作實。

誠如新鴻基知會及確認，將會向聯交所申請將轉換強制性可換股票據及行使認股權證時將予發行之新鴻基股份上市及買賣。

物業估值報告

本公司及新鴻基已向聯交所申請同意於彼等各自之通函載入有關新鴻基集團透過持有天安權益於二零一零年三月三十一日於中國之物業權益之估值報告概要(包括普敦國際評估有限公司編製之函件及估值概要全文)(「概要報告」)，以代替上市規則第14.66(11)條、第14A.59(6)條、第5.02條及第5.03條所規定之完整估值報告(包括函件、估值概要及估值證書全文)(「完整報告」)。於二零一零年五月十四日，聯交所已授出豁免予本公司及新鴻基，豁免嚴格遵守上市規則第14.66(11)條、第14A.59(6)條、第5.02條及第5.03條之規定，條件為本公司及新鴻基將須：

- (1) 於本通函及新鴻基之通函載入概要報告；
- (2) 於本公司、新鴻基及聯交所網站刊登完整報告(中英文版本)，並於本通函及新鴻基之通函載入該等網站之適當引述；
- (3) 使完整報告可供公眾查閱；
- (4) 於股東書面要求下在10個營業日內向彼等寄發完整報告印刷本(中文或英文版本)；及
- (5) 披露聯交所授出豁免之詳情，包括施加於本通函及新鴻基通函之情況及條件。

為遵守聯交所所制定之條件，本公司已作出以下安排：

- (1) 於本通函載入概要報告；
- (2) 於本公司網站(www.alliedgroup.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登完整報告；
- (3) 完整報告可於本通函附錄五「備查文件」一節所載之有關地點及時間可供查閱；
- (4) 於接獲名列本公司股東名冊之股東(「已登記股東」)作出書面要求之10個營業日內，完整報告之印刷本將會寄發予有關已登記股東，詳細手續載列如下：
 - (a) 已登記股東可將書面通知(「通知」)寄至本公司註冊辦事處，地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓(註明公司秘書雷美欣小姐收啟)，要求一份英文或中文印刷本(而非兩者)，或如已登記股東為託管機構並以有關身份行事(「託管機構」)，則可要求合理數目之英文及／或中文完整報告印刷本；

董事會函件

- (b) 就個別已登記股東而言：通知須註明(i)完整報告之語文選擇；及(ii)須予寄發完整報告之收件地址。各個別已登記股東僅可要求一份英文或中文完整報告；
- (c) 就託管機構而言：通知須註明(i)完整報告之語文選擇；(ii)須予寄發完整報告之收件地址；及(iii)指定語文之完整報告印刷本之有關合理數目；
- (d) 各已登記股東僅有權就完整報告作出一次要求；及於二零一零年六月十八日下午五時正後所接獲之任何通知將不會有效；
- (e) 於接獲通知後，本公司將於10個營業日內以普通郵遞方式寄發有關通知所要求或有關已登記股東有權獲取之有關數目完整報告予有關已登記股東，郵誤風險概由彼等承擔，而費用則由本公司承擔；
- (f) 倘已登記股東未有選擇完整報告之語文，則將僅向有關已登記股東寄發一份英文版完整報告；
- (g) 倘已登記股東未有註明收件地址或倘本公司合理認為有關收件地址為難以辨識，則將僅向本公司股東名冊所記錄之地址寄發完整報告；及
- (h) 倘屬託管機構之已登記股東未有註明完整報告印刷本之有關合理數目，則僅向有關已登記股東寄發一份完整報告印刷本。

推薦意見

根據聯合地產及／或新鴻基提供之資料及確認，董事會同意聯合地產董事會及／或新鴻基董事會之意見，並認為收購協議及認購協議之條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

此致

列位股東 台照

承董事會命
聯合集團有限公司
執行董事
勞景祐
謹啟

二零一零年五月二十四日

1. 三年財務資料概要

下文載列本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合業績及財務狀況概要，乃分別摘錄自本公司相關年報並經適當重列。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度各年概無特殊亦無非經常性項目。

本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行就截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之報告並無載有任何保留意見。

財務概要

摘錄自綜合收益賬

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零零七年 百萬港元 (重列)	二零零八年 百萬港元 (重列)	二零零九年 百萬港元
收入	<u>4,807.1</u>	<u>3,402.0</u>	<u>4,886.4</u>
經營溢利	3,694.4	88.0	2,890.6
融資成本	(341.3)	(93.8)	(43.0)
應佔聯營公司業績	302.9	194.3	467.4
應佔共同控制企業業績	<u>131.1</u>	<u>(6.8)</u>	<u>102.5</u>
除稅前溢利	3,787.1	181.7	3,417.5
稅項	<u>(310.4)</u>	<u>(59.8)</u>	<u>(341.1)</u>
本年度溢利	<u>3,476.7</u>	<u>121.9</u>	<u>3,076.4</u>
應佔方：			
本公司股東	1,901.2	(231.5)	1,779.1
少數股東權益	<u>1,575.5</u>	<u>353.4</u>	<u>1,297.3</u>
	<u>3,476.7</u>	<u>121.9</u>	<u>3,076.4</u>
每股基本盈利(虧損)	<u>7.76 港元</u>	<u>(0.95) 港元</u>	<u>7.38 港元</u>

若干比較數字已予以重列，以與本年度呈列方式一致。

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	3,405.2	3,024.0	3,868.7
物業、廠房及設備	322.6	349.5	339.3
預繳地價	349.8	349.1	343.0
商譽	229.2	268.2	278.0
無形資產	358.8	370.5	405.2
於聯營公司之權益	3,453.9	4,010.5	4,345.1
於共同控制企業之權益	998.8	934.7	1,043.2
可供出售金融資產	1,424.0	273.3	749.5
持有至到期之投資	—	—	51.5
法定按金	29.7	18.4	36.0
聯營公司欠款	—	—	56.1
一年後到期之私人財務客戶貸款 及墊款	1,475.4	1,743.5	1,870.2
貸款及應收款項	5.8	164.2	—
遞延稅項資產	66.6	122.5	100.5
	<u>12,119.8</u>	<u>11,628.4</u>	<u>13,486.3</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	482.8	410.5	374.5
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產	1,209.5	423.3	1,443.6
預繳地價	6.0	6.1	6.1
一年內到期之私人財務客戶貸款 及墊款	2,145.2	2,588.4	2,456.2
貿易及其他應收款項	5,884.5	4,664.9	5,922.4
聯營公司欠款	156.4	104.8	67.3
一間共同控制企業欠款	2.2	3.4	3.9
可收回稅項	3.4	36.8	5.9
短期銀行抵押存款	121.0	130.5	141.6
現金及現金等價物	2,811.0	2,591.5	2,278.4
	<u>12,822.0</u>	<u>10,960.2</u>	<u>12,699.9</u>

	於十二月三十一日		
	二零零七年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	2,071.8	1,638.4	1,831.7
透過損益賬按公平價值處理 之金融負債	71.8	49.0	96.5
欠聯營公司款項	12.6	13.8	13.7
欠共同控制企業款項	39.1	14.1	0.3
應付稅項	152.6	76.0	82.7
一年內到期之銀行及其他借貸	891.4	1,403.8	3,126.0
貸款票據	115.2	—	—
撥備	75.1	62.8	26.3
一年內到期之其他負債	0.7	0.6	—
	<u>3,430.3</u>	<u>3,258.5</u>	<u>5,177.2</u>
流動資產淨值	<u>9,391.7</u>	<u>7,701.7</u>	<u>7,522.7</u>
總資產減流動負債	<u>21,511.5</u>	<u>19,330.1</u>	<u>21,009.0</u>
股本及儲備			
股本	488.5	488.1	414.7
股份溢價及儲備	<u>8,696.2</u>	<u>7,849.9</u>	<u>9,033.9</u>
本公司股東應佔權益	9,184.7	8,338.0	9,448.6
為僱員股份擁有計劃持有股份	—	(32.6)	(28.0)
以股份支付之僱員酬金儲備	—	10.0	9.9
少數股東權益	<u>9,234.3</u>	<u>8,268.8</u>	<u>10,089.0</u>
權益總額	<u>18,419.0</u>	<u>16,584.2</u>	<u>19,519.5</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	2,779.5	2,479.3	1,141.6
遞延稅項負債	308.2	241.9	335.6
撥備	4.8	24.7	12.3
	<u>3,092.5</u>	<u>2,745.9</u>	<u>1,489.5</u>
	<u>21,511.5</u>	<u>19,330.1</u>	<u>21,009.0</u>

2. 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務資料

下文載列本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表全文，乃摘錄自本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元 (重列)
收入	5 & 6	4,886.4	3,402.0
其他收入		<u>93.0</u>	<u>399.8</u>
總收入		4,979.4	3,801.8
銷售成本及其他直接成本		(648.4)	(684.5)
經紀費及佣金費用		(224.5)	(211.7)
銷售及市場推廣費用		(52.5)	(61.3)
行政費用		(1,582.6)	(1,388.2)
收購一間附屬公司之折讓	47	138.5	—
收購附屬公司額外權益之折讓		44.3	222.3
視為收購附屬公司額外權益之溢利	7	13.7	34.4
視為出售附屬公司部份權益之虧損淨額	8	(31.1)	(5.5)
一間上市聯營公司認股權證之虧損	9	(1.2)	(284.1)
物業價值變動	10	824.7	(585.2)
就可供出售金融資產確認之減值虧損		—	(109.9)
呆壞賬	11	(443.1)	(463.2)
其他經營費用		(126.6)	(176.9)
融資成本	13	(43.0)	(93.8)
應佔聯營公司業績		467.4	194.3
應佔共同控制企業業績		<u>102.5</u>	<u>(6.8)</u>
除稅前溢利	14	3,417.5	181.7
稅項	15	<u>(341.1)</u>	<u>(59.8)</u>
本年度溢利		<u><u>3,076.4</u></u>	<u><u>121.9</u></u>
應佔方：			
本公司股東		1,779.1	(231.5)
少數股東權益		<u>1,297.3</u>	<u>353.4</u>
		<u><u>3,076.4</u></u>	<u><u>121.9</u></u>
		港元	港元
每股盈利(虧損)	16		
基本		<u><u>7.38</u></u>	<u><u>(0.95)</u></u>
攤薄		<u><u>7.38</u></u>	<u><u>(0.95)</u></u>

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
本年度溢利	<u>3,076.4</u>	<u>121.9</u>
其他全面收益：		
可供出售金融資產		
— 本年度公平價值變動淨額	137.7	(167.3)
— 於出售時重新分類調整至損益賬	(8.0)	(904.0)
— 於減值時重新分類調整至損益賬	—	100.4
— 遞延稅項	<u>0.2</u>	<u>0.7</u>
	129.9	(970.2)
物業、廠房及設備		
— 遞延稅項	—	0.7
折算海外業務賬項而產生之匯兌差額	3.0	9.6
應佔聯營公司其他全面收益	46.4	125.0
應佔共同控制企業其他全面收益(費用)	<u>2.0</u>	<u>(13.0)</u>
本年度其他全面收益(費用)，已扣除稅項	<u>181.3</u>	<u>(847.9)</u>
本年度全面收益(費用)總額	<u><u>3,257.7</u></u>	<u><u>(726.0)</u></u>
應佔方：		
本公司股東	1,902.1	(637.6)
少數股東權益	<u>1,355.6</u>	<u>(88.4)</u>
	<u><u>3,257.7</u></u>	<u><u>(726.0)</u></u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非流動資產			
投資物業	18	3,868.7	3,024.0
物業、廠房及設備	19	339.3	349.5
預繳地價	20	343.0	349.1
商譽	21	278.0	268.2
無形資產	22	405.2	370.5
於聯營公司之權益	26	4,345.1	4,010.5
於共同控制企業之權益	27	1,043.2	934.7
可供出售金融資產	28	749.5	273.3
持有至到期之投資	29	51.5	—
法定按金		36.0	18.4
聯營公司欠款	35	56.1	—
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	30	1,870.2	1,743.5
貸款及應收款項		—	164.2
遞延稅項資產	31	100.5	122.5
		<u>13,486.3</u>	<u>11,628.4</u>
流動資產			
待出售物業及其他存貨	32	374.5	410.5
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	33	1,443.6	423.3
預繳地價	20	6.1	6.1
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	30	2,456.2	2,588.4
貿易及其他應收款項	34	5,922.4	4,664.9
聯營公司欠款	35	67.3	104.8
一間共同控制企業欠款		3.9	3.4
可收回稅項		5.9	36.8
短期銀行抵押存款		141.6	130.5
現金及現金等價物	36	2,278.4	2,591.5
		<u>12,699.9</u>	<u>10,960.2</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	37	1,831.7	1,638.4
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	38	96.5	49.0
欠聯營公司款項		13.7	13.8
欠共同控制企業款項		0.3	14.1
應付稅項		82.7	76.0
一年內到期之銀行及其他借貸	42	3,126.0	1,403.8
撥備	43	26.3	62.8
一年內到期之其他負債		—	0.6
		<u>5,177.2</u>	<u>3,258.5</u>
流動資產淨值		<u>7,522.7</u>	<u>7,701.7</u>
總資產減流動負債		<u>21,009.0</u>	<u>19,330.1</u>

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
股本及儲備			
股本	39	414.7	488.1
股份溢價及儲備	41	<u>9,033.9</u>	<u>7,849.9</u>
本公司股東應佔權益			
為僱員股份擁有計劃持有股份		9,448.6	8,338.0
以股份支付之僱員酬金儲備		(28.0)	(32.6)
少數股東權益		9.9	10.0
		<u>10,089.0</u>	<u>8,268.8</u>
權益總額		<u>19,519.5</u>	<u>16,584.2</u>
非流動負債			
一年後到期之銀行及其他借貸	42	1,141.6	2,479.3
遞延稅項負債	31	335.6	241.9
撥備	43	<u>12.3</u>	<u>24.7</u>
		<u>1,489.5</u>	<u>2,745.9</u>
		<u>21,009.0</u>	<u>19,330.1</u>

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	19	1.4	1.1
於附屬公司之投資	24	800.3	714.4
附屬公司欠款	25	<u>2,687.3</u>	<u>2,207.7</u>
		<u>3,489.0</u>	<u>2,923.2</u>
流動資產			
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	33	—	10.8
貿易及其他應收款項		4.6	7.2
附屬公司欠款	25	1,760.8	2,391.2
現金及現金等價物	36	<u>295.3</u>	<u>506.5</u>
		<u>2,060.7</u>	<u>2,915.7</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項		28.4	3.1
撥備	43	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>
		<u>28.5</u>	<u>3.2</u>
流動資產淨值		<u>2,032.2</u>	<u>2,912.5</u>
總資產減流動負債		<u>5,521.2</u>	<u>5,835.7</u>
股本及儲備			
股本	39	414.7	488.1
股份溢價及儲備	41	<u>1,965.9</u>	<u>1,924.2</u>
權益總額		2,380.6	2,412.3
非流動負債			
欠一間附屬公司款項	25	<u>3,140.6</u>	<u>3,423.4</u>
		<u>5,521.2</u>	<u>5,835.7</u>

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔										為僱員股份 擁有計劃 持有股份	以股份支付 之僱員酬金 儲備	少數 股東權益	權益總額	
	股本	股份溢價	物業 重估儲備	投資 重估儲備	資本 贖回儲備	匯兌儲備	非供 派發儲備	資本儲備	累計溢利	股息儲備					總計
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零零八年一月一日	488.5	1,519.5	41.8	631.7	213.7	80.1	55.2	(2.9)	6,010.6	146.5	9,184.7	—	—	9,234.3	18,419.0
年內(虧損)溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	(231.5)	—	(231.5)	—	—	353.4	121.9
年內其他全面收益	—	—	0.5	(457.3)	—	56.5	—	(5.8)	—	—	(406.1)	—	—	(441.8)	(847.9)
本年度全面收益總額	—	—	0.5	(457.3)	—	56.5	—	(5.8)	(231.5)	—	(637.6)	—	—	(88.4)	(726.0)
收購聯營公司	—	—	—	—	—	—	—	—	(22.3)	—	(22.3)	—	—	(7.9)	(30.2)
視作出售附屬公司 部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	21.8	21.8
附屬公司購回股份導致 少數股東權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(103.7)	(103.7)
進一步收購附屬公司 導致少數股東權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(508.4)	(508.4)
僱員股份擁有計劃 購買股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(32.6)	—	—	(32.6)
確認股權結算以股份 為基礎付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	10.0	—	10.0
分派股息予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(278.9)	(278.9)
宣派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(36.6)	36.6	—	—	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(183.1)	(183.1)	—	—	—	(183.1)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(73.2)	73.2	—	—	—	—	—
購回及註銷股份	(0.4)	—	—	—	—	—	—	—	(3.3)	—	(3.7)	—	—	—	(3.7)
購回股份轉撥	—	—	—	—	0.4	—	—	—	(0.4)	—	—	—	—	—	—
於二零零八年 十二月三十一日	488.1	1,519.5	42.3	174.4	214.1	136.6	55.2	(8.7)	5,643.3	73.2	8,338.0	(32.6)	10.0	8,268.8	16,584.2
年內溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	1,779.1	—	1,779.1	—	—	1,297.3	3,076.4
年內其他全面收益	—	—	—	102.7	—	12.6	—	—	7.7	—	123.0	—	—	58.3	181.3
本年度全面收益總額	—	—	—	102.7	—	12.6	—	—	1,786.8	—	1,902.1	—	—	1,355.6	3,257.7
收購一間附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	397.6	397.6
視作出售附屬公司 部份權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	324.4	324.4
附屬公司購回股份導致 少數股東權益減少	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(101.6)	(101.6)
進一步收購附屬 公司股份及 少數股東行使認股權證 導致少數股東權益 增加之淨額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12.8	12.8
僱員股份擁有計劃 購買股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(3.1)	—	—	(3.1)
確認股權結算以股份 為基礎付款	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.6	—	7.6
僱員股份擁有計劃 歸屬股份	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7.7	(7.7)	—	—
分派股息予少數股東權益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(168.6)	(168.6)
宣派中期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(36.6)	36.6	—	—	—	—	—
已付股息	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(109.8)	(109.8)	—	—	—	(109.8)
擬派末期股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(72.6)	72.6	—	—	—	—	—
購回及註銷股份	(73.4)	—	—	—	—	—	—	—	(608.3)	—	(681.7)	—	—	—	(681.7)
購回股份轉撥	—	—	—	—	73.4	—	—	—	(73.4)	—	—	—	—	—	—
於二零零九年 十二月三十一日	414.7	1,519.5	42.3	277.1	287.5	149.2	55.2	(8.7)	6,639.2	72.6	9,448.6	(28.0)	9.9	10,089.0	19,519.5

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
經營業務		
本年度溢利	3,076.4	121.9
調整項目：		
呆壞賬	489.2	497.2
稅項	341.1	59.8
折舊	61.8	57.4
融資成本	43.0	93.8
視為出售附屬公司部份權益之虧損淨額	31.1	5.5
無形資產攤銷	28.0	24.9
就聯營公司權益確認減值虧損	27.9	14.8
匯兌虧損(收益)淨額	24.0	(27.3)
就新鴻基有限公司(「新鴻基」)之僱員股份 擁有計劃確認之費用	7.1	9.7
預繳地價攤銷	6.1	6.1
酒店物業確認(撥回)減值虧損	5.2	(0.9)
出售物業、廠房及設備之虧損	2.1	0.7
就可供出售金融資產確認之減值虧損	—	109.9
投資物業公平價值(增加)減少淨額	(804.3)	549.3
應佔聯營公司業績	(467.4)	(194.3)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 負債之公平價值(收益)虧損	(421.3)	588.3
收購一間附屬公司之折讓	(138.5)	—
應佔共同控制企業業績	(102.5)	6.8
收購附屬公司額外權益之折讓	(44.3)	(222.3)
待出售物業(撥回)確認之減值虧損	(25.6)	36.8
出售可供出售金融資產溢利	(24.8)	(347.7)
視為收購附屬公司額外權益之溢利	(13.7)	(34.4)
出售一間共同控制企業之溢利	(4.4)	—
出售投資物業之溢利	(2.1)	—
分派資產之收益	(0.4)	—
未計營運資金變動之經營業務現金流量	2,093.7	1,356.0

	附註	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
待出售物業及其他存貨增加		(0.7)	(2.6)
透過損益賬按公平價值處理之金融資產及 金融負債公平價值(增加)減少		(238.0)	161.0
私人財務客戶貸款及墊款增加		(487.9)	(1,067.0)
貿易及其他應收款項(增加)減少		(1,042.1)	1,127.5
聯營公司欠款減少		—	15.9
貸款及應收款項增加		—	(183.0)
貿易及其他應付款項增加(減少)		205.2	(401.0)
撥備及其他負債減少		(52.6)	(16.9)
經營所產生之現金		477.6	989.9
已繳香港利得稅		(184.8)	(293.7)
已付利息		(44.9)	(101.0)
已付香港以外稅項		(4.2)	(2.7)
經營業務所產生之現金淨額		243.7	592.5
投資業務			
收購一間附屬公司	47	128.5	(39.6)
出售可供出售金融資產之所得款項		82.0	347.8
來自聯營公司之股息		24.9	—
出售投資物業之所得款項		12.6	—
共同控制企業還款		4.4	5.1
來自一間共同控制企業之股息		1.0	—
分派資產所得款項		0.4	—
出售物業、廠房及設備所得款項		0.1	—
出售附屬公司		0.1	—
聯營公司還款		0.1	79.4
購買可供出售金融資產		(217.6)	(33.9)
收購聯營公司		(66.6)	(75.4)
增加無形資產		(62.6)	(26.8)
收購共同控制企業		(53.9)	(15.6)
購買物業、廠房及設備		(41.7)	(79.9)
收購附屬公司額外權益		(31.2)	(306.1)
向一間聯營公司作出墊款		(24.0)	(38.5)
法定按金(付款)還款淨額		(17.7)	11.4
銀行抵押存款增加		(11.1)	(9.5)
向一間共同控制企業作出墊款		(4.7)	(6.2)
增加投資物業		(2.5)	(128.6)
收購聯營公司額外權益		—	(104.9)
增加預繳地價		—	(5.5)
投資業務所用現金淨額		(279.5)	(426.8)

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
融資業務		
籌集所得新造銀行及其他借貸	765.2	1,084.8
附屬公司發行股份所得款項淨額	381.6	11.0
一間共同控制企業墊款	35.0	35.0
聯營公司墊款	0.1	0.6
購回本公司股份支付之款項	(681.7)	(3.7)
償還銀行及其他借貸	(425.5)	(826.8)
附屬公司向少數股東派付股息	(167.6)	(273.8)
已付股息	(109.8)	(183.1)
附屬公司購回股份所支付之款項	(90.1)	(70.7)
就新鴻基僱員股份擁有計劃收購股份	(3.1)	(32.6)
還款予聯營公司	(0.2)	—
償還貸款票據	—	(117.0)
融資業務所用之現金淨額	(296.1)	(376.3)
現金及現金等價物減少淨額	(331.9)	(210.6)
匯率變動之影響	0.8	9.1
於年初之現金及現金等價物	2,591.5	2,793.0
於年末之現金及現金等價物	2,260.4	2,591.5
現金及現金等價物結餘分析		
現金及現金等價物	2,278.4	2,591.5
銀行透支	(18.0)	—
	2,260.4	2,591.5

綜合財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一間在香港特別行政區(「香港」)註冊成立之公眾有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司之最終母企業為Lee and Lee Trust之受託人，Lee and Lee Trust之受託人之主要營業地點為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈24樓。本公司註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。

綜合財務報表以港元呈列，與本公司之功能貨幣相同。

本公司為一間投資控股公司及提供企業管理服務，其主要附屬公司、聯營公司及共同控制企業之主要業務活動分別載於附註57、58及59。

2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團已採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之若干新訂及經修訂之準則、修訂本及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。除了以下闡述者外，採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間之本集團綜合財務報表並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表之呈列」

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)引入多項用詞改動(包括修訂財務報表之名目)，並對財務報表之格式及內容作出變動。

有關金融工具披露之改進(香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」之修訂)

香港財務報告準則第7號之修訂擴大有關以公平價值計量之金融工具按公平價值計量之披露規定。該修訂亦擴大並修訂有關流動資金風險之披露。根據該修訂所載之相關過渡條文，本集團並無提供相關擴大披露之比較資料。

二零零九年香港財務報告準則之改進(香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂)

於二零零九年五月，香港會計師公會頒佈「二零零九年香港財務報告準則之改進」，包括香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂，該修訂就釐定實體擔任當事人或代理人身份提供額外指引(「額外指引」)。

額外指引包括(其中包括)表示實體是否當事人或代理人等特徵。本集團按額外指引重新衡量業務安排和追溯應用額外指引。完成重新評估後,本集團已追溯更改若干安排之前呈列業績之方式,將先前於綜合收益賬中以總額基準(即按向客戶發出之賬單總額計算)呈列改為按淨額基準(即按向客戶發出之賬單減支付相關供應商之款項計算),如此可更準確呈列相關安排的本質。

因此,截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之財務資料已作出以下之調整:

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
收入之減少淨額—保健	96.3	91.7
銷售成本及其他直接成本之減少淨額	96.3	91.7

該呈列之變動對年內溢利及本集團截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股盈利(虧損)並無任何影響,亦對本集團於二零零九年及二零零八年一月一日之累計溢利及其他股本部份並無任何影響。由於有關變動對本集團之財務狀況並無影響,故並無呈列於二零零八年一月一日之綜合財務狀況表。

本集團並無提早採用以下已頒佈但未生效並與本集團業務有關之新訂及經修訂準則或修訂本。

香港財務報告準則(修訂本)	修訂香港財務報告準則第5號作為對二零零八年香港財務報告準則之部份改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進,香港會計準則第18號「收入」附錄之修訂及香港會計準則第39號之第80段作出之修訂除外 ²
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁵
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	供股之分類 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	集團以現金結算之股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或以後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年二月一日或以後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號金融工具對金融資產的分類和計量引入了新的要求，並由二零一三年一月一日起生效，亦容許提早應用。根據該準則，一個實體可不可撤銷地選擇在其他全面收益中呈列股權投資的公平價值變動，只在損益中確認股息收入。採用香港財務報告準則第9號可能會影響本集團金融資產的計量。

本公司董事（「董事」）估計採用其他新訂及經修訂準則或修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 主要會計政策

編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟下列會計政策所說明按公平價值計量的若干物業及金融工具除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之相關披露內容。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及受本公司控制之公司（附屬公司）之財務報表。倘本公司有權支配一間公司之財務及經營政策而自其業務獲利，即控制該公司。

於年內所收購或出售的附屬公司，其業績均自收購生效日期起及截至出售生效日期止（如適用）計入綜合收益賬。

如有需要，本集團會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內交易、結餘、收入及開支均於綜合賬目時全數對銷。

綜合附屬公司淨資產之少數股東權益與本集團所佔權益分開呈列。少數股東權益包括於原業務合併日期之權益金額加上自合併日期以來少數股東應佔之權益變動。少數股東所佔虧損超出少數股東所佔附屬公司權益之差額在本集團之權益扣除，惟少數股東有約定責任且可額外投資彌補虧損者除外。

業務合併

業務收購採用收購法列賬。收購成本為換取所收購公司控制權而所給予資產、所產生或所承擔之負債及本集團發行之股本工具於交易日期之公平總值，加上業務合併之直接應佔成本總和。所收購公司之可識別資產、負債及或然負債若符合香港財務報告準則第3號「業務合併」之確認條件，則按收購當日之公平價值確認。

收購產生之商譽確認為資產，按成本（即業務合併成本超出本集團佔所確認可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益之差額）初始入賬。當重新評估後，倘本集團佔所收購公司可識別資產、負債及或然負債公平淨值權益高於業務合併之成本，則差額即時於損益賬內確認。

所收購公司之少數股東權益初始按少數股東應佔所確認資產、負債及或然負債之公平淨值入賬。

如透過多項交換交易收購附屬公司，則收購成本為各項交易成本總和，而各項交易之成本於交易當日釐定。每項交易單獨處理，以交易當日之成本及公平價值資料計算有關交易產生之商譽。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資乃按成本及視為資本出資扣除減值列入本公司財務狀況表。附屬公司之業績乃由本公司按已收或應收股息列賬。

於聯營公司之權益

聯營公司指本集團可對其發揮重大影響之公司，而該公司既非附屬公司，亦非於合營企業之權益。重大影響力指有權參與被投資公司財務及營運決策，但並非控制或共同控制該等政策之權力。

聯營公司之業績、資產及負債乃以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本並就本集團應佔該聯營公司淨資產之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損於綜合財務狀況表中列賬。如有需要，可調整聯營公司之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔聯營公司虧損等於或超出本集團於該聯營公司之權益(包括實際構成本集團於該聯營公司之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表聯營公司付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在聯營公司之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並無作獨立減值。反之，投資之整項賬面值會作為一項獨立資產作減值測試。任何已確認之減值虧損並不撥入任何資產(包括商譽)，並組成聯營公司投資之賬面值一部分。任何減值虧損之撥回於投資可收回金額其後增加時確認。

倘集團公司與本集團之聯營公司交易，盈虧以本集團於有關聯營公司之權益為限而撇銷。

於共同控制企業之權益

合營企業乃一項合約性安排，根據安排，本集團與其他各方共同經營一項各方共同控制之商業活動，而有關該業務之策略性財務及經營政策決策需要共同控制之各方一致同意。

涉及另外建立合營方共同控制某一企業之經濟活動的單獨實體之合營企業安排乃列為共同控制企業。共同控制企業之業績、資產及負債以會計權益法合併入綜合財務報表。根據權益法，於共同控制企業之投資按成本並就本集團應佔該共同控制企業淨資產之收購後變動調整及扣除任何已識別減值虧損在綜合財務狀況表內列賬。如有需要，可調整共同控制企業之會計政策，使之與本集團一致。倘本集團應佔共同控制企業虧損等於或超出本集團於該共同控制企業之權益(包括實際構成本集團於該共同控制企業之淨投資之任何長期權益)，則本集團即終止確認其應佔虧損，惟倘本集團產生法律或推定責任或須代表共同控制企業付款，則撥備額外應佔虧損及確認負債。

收購成本超出本集團應佔收購當日在共同控制企業之已確認可識別資產、負債及或然負債中所佔公平淨值之任何差額均確認為商譽。商譽乃計入投資之賬面值，並無作獨立減值測試。反之，投資之整項賬面值會作為一項獨立資產作減值測試。任何已確認之減值虧損並不撥入任何組成共同控制企業投資之賬面值一部分之資產（包括商譽）。任何減值虧損之撥回於投資可收回金額其後增加時確認。

倘本集團與其共同控制企業交易，則未變現盈虧以本集團於該共同控制企業之權益為限撇銷。

因收購產生之商譽及折讓

於二零零五年一月一日之前因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為於二零零五年一月一日之前）產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產及負債公平價值之權益之差額。

對於二零零一年一月一日後之收購原先已資本化之商譽，本集團自二零零五年一月一日起不再繼續攤銷，而有關商譽每年及有跡象顯示商譽有關之現金產生單位有可能出現減值時進行減值測試。

於二零零五年一月一日或之後因收購產生之商譽

收購一間附屬公司、聯營公司或共同控制企業（協議日期為於二零零五年一月一日或之後）產生之商譽，指收購成本超逾本集團於收購當日應佔相關附屬公司、聯營公司或共同控制企業之可識別資產、負債及或然負債之公平價值之權益之差額。該等商譽乃按成本減任何累計減值虧損列賬。

收購附屬公司產生之資本化商譽於綜合財務狀況表內分開列賬。收購聯營公司或共同控制企業產生之資本化商譽列入有關聯營公司或共同控制企業之投資成本。

其後出售有關附屬公司、聯營公司或共同控制企業，資本化商譽之應佔金額乃計入釐定出售之損益。

收購公司於被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超出成本之部份(「收購折讓」)

收購附屬公司、聯營公司或共同控制企業(協議日期為二零零五年一月一日或之後)產生之收購折讓，指被收購公司之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出業務合併成本之部份。收購折讓即時於損益賬內確認。收購聯營公司或共同控制企業產生之收購折讓於收購投資之期間在釐定投資者應佔聯營公司或共同控制企業之業績時列作收入。

收入確認

收入按日常業務中已收及應收代價之公平價值計算，指已售貨品及已提供服務之應收款項，扣除折扣及相關銷售稅項。

出售發展物業的收入於物業擁有權的重大風險及回報均轉讓予買方時確認，指當相關物業的建築工程已完成而物業已交付予買方，並可合理確定收取有關應收款項的可能性時。在建築竣工前將整個發展物業出售所得的溢利或虧損於一份具約束力的銷售合同成為無條件及擁有權的風險及回報已轉讓予買方時確認。已收取的預售樓宇訂金則列入財務狀況表的流動負債內。

經營租約之物業租金收入(包括提前開出發票之租金)乃以直線基準於相關租賃期內確認。

提供服務(包括醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務及護老服務)之收入於提供相關服務時或於服務合約期內按已服務時間之比例確認。

銷售貨品之收入於擁有權之重大風險及回報均轉讓予買家時，且本集團已不能就其擁有權作出相關行政參與及對售出貨品亦無有效控制權時確認。

酒店業務收入於提供服務時確認。

金融資產之利息收入乃按時間比重基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率確認，而實際利率為於金融資產之預期可用年期將估計日後現金收入折現至該資產初始確認時之賬面淨值之實際比率。

來自投資之股息收入於股東收取付款之權利建立時確認。

佣金收入乃按交易日期基準確認為收入。

包銷佣金、分包銷收益、配售佣金及分配售佣金於有關重大活動完成時，根據相關協議或交易授權之條款及條件確認為收入。

基金之管理及顧問費於提供有關服務時確認。

來自透過損益賬按公平價值處理之金融資產已變現盈虧，以交易日期基準確認，而未變現盈虧則於報告期末按估值確認。

外幣交易之盈虧包括已變現及未變現盈利減虧損及費用、減因平倉產生之溢價及手頭外幣倉盤於報告期末之估值。

固定費用合約

根據固定費用合約已收或應收之費用於固定費用合約期內按已服務時間之比例確認。固定費用合約有關開支於產生時自綜合收益賬內扣除。

於各報告期末進行測試，以確保固定費用合約之合約負債屬適當。進行該等測試時採用現時對固定費用合約未來合約現金流量之最樂觀估計。任何虧絀即時透過設立虧損撥備自綜合收益賬內扣除。

租約

倘租賃之條款將擁有權之絕大部份風險及回報轉予承租人時，租約歸類為融資租約。所有其他租約歸類為經營租約。

本集團作為出租人

融資租約應收承租人之款項按本集團於租約之淨投資列作應收款項。融資租約收入分配至各會計期間，以按固定期間比率反映本集團就租約之未償還淨投資之回報。

經營租約之租金收入以直線法於相關租期內於綜合收益賬內確認。

本集團作為承租人

根據融資租約持有之資產以其公平價值於租約期初或以最低租約付款之現值(以較低者為準)確認為本集團資產。欠出租人之相應負債在綜合財務狀況表內列為融資租約承擔。租約付款在融資費用及租約承擔減少之間按比例分配,以就負債之餘額達致固定利率。融資費用直接於損益賬內扣除。

經營租約付款乃在相關租期內以直線法確認為費用。因訂立一項經營租約作為獎勵之已收及應收福利乃以直線法於租期確認為租金開支減少。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言,土地及樓宇租約中之土地及樓宇乃分開考慮,除非租約付款在土地及樓宇間無法可靠分配,在此情況下,整份租約一般列為融資租約處理,並入賬列為物業、廠房及設備。倘租約付款能可靠分配,則土地之租賃權益列為經營租約,並於租期內以直線法攤銷。

外幣

各個集團公司之個別財務報表乃以有關公司營運所在主要經濟環境之貨幣(其功能貨幣)呈列。就綜合財務報表而言,各公司之業績及財務狀況以本公司之功能貨幣港元呈列,而港元亦為綜合財務報表之呈列貨幣。

在編製各個別集團公司之財務報表時,以公司功能貨幣以外之貨幣(外幣)進行的交易按交易當日之匯率以各自之功能貨幣(即公司營運所在主要經濟環境之貨幣)記錄。於報告期末,以外幣計值之貨幣項目按報告期末之匯率重新換算。以外幣計值按公平價值列賬之非貨幣項目按釐定公平價值之日期的匯率重新換算。以外幣之歷史成本計值之非貨幣項目不會重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額於本期間之損益賬確認。重新換算以公平價值列賬之非貨幣性項目產生之匯兌差額計入該期間之損益賬內,惟重新換算非貨幣性項目產生之匯兌差額,其盈虧直接於其他全面收入確認,在此情況下,匯兌差額亦直接於其他全面收益中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃按報告期末之適用匯率換算至本集團之呈列貨幣(即港元)，而收入及支出乃按該年之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間出現大幅波動則作別論，於此情況下，則採用於交易當日之匯率換算。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收益確認，並於權益累計(匯兌儲備)。

因收購海外業務產生之商譽及可識別資產之公平價值調整，乃視作海外業務之資產及負債處理及按報告期末之現行匯率重新換算。所產生之匯兌差額於匯兌儲備內確認。

借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即需用較長期間才可作擬定用途或銷售的資產)直接有關之借貸成本加入至該等資產之成本，直至該等資產絕大部份已達致可作擬定用途或銷售為止。擬投資於未完成資產之特定借貸在用於特定投資前所作暫時投資賺取之投資收入，從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生之期間在損益賬確認。

僱員福利

僱員應享年假之權益於僱員應享有時確認。就因僱員提供服務而計至報告期末之年假之估計負債作出撥備。

應付予本集團之退休福利計劃及強制性公積金計劃供款於僱員提供使其有權獲得供款之服務時作為開支在綜合收益賬內扣除。

本集團按照認可計算方法就花紅及分攤溢利確認負債及開支(如適用)，該計算方法已考慮本集團應佔溢利並作出若干調整。於出現合約責任或過往慣例引致推定責任時，本集團即確認撥備。

根據新鴻基僱員股份擁有計劃授出的新鴻基股份(「獎授股份」)，所獲取僱員服務的公平價值參考於授出日期所授出獎授股份的公平價值釐定，並採用直線法於歸屬期內支銷，及於權益(以股份支付之僱員酬金儲備)增加相應數額。於每個報告期末，本集團調整對預期最終歸屬獎授股份數目的估計，調整估計所產生的影響(如有)在綜合收益賬確認，及對以股份支付之僱員酬金儲備作出相應調整。

稅項

稅項指現時應付稅項及遞延稅項。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合收益賬中所報溢利不同，因為其不包括在其他年度應課稅之收入或可扣稅之開支，亦不包括非課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃以綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產則於有可以可扣稅臨時差額抵銷之應課稅溢利之情況下予以確認。若於一項交易中，因商譽或初始確認（不包括業務合併）其他資產及負債而引致既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之臨時差額，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司之投資及聯營公司及共同控制企業之權益產生之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團有能力控制臨時差額之沖回及臨時差額不會於可預見之未來沖回之情況除外。與有關投資及權益相關之可扣稅臨時差額產生之遞延稅項資產，僅在可能有足夠應課稅溢利以動用臨時差額利益及預期於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並在不再有可能會有足夠應課稅溢利收回全部或部份資產價值時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產之期間按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率（及稅法）計算。遞延稅項負債及資產之計算結果反映本集團於報告期末預期就收回或償付資產及負債賬面值可能引致之稅務後果。遞延稅項於溢利或虧損中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關者除外，於該情況下，遞延稅項亦分別於其他全面收益或權益中確認。

投資物業

投資物業為持作用以賺取租金及／或資本增值之物業，按其於報告期末之公平價值列賬。因投資物業公平價值變動產生之盈虧計入產生年度之綜合收益賬內或從收益賬扣減。

投資物業於出售時或當投資物業被永久撤銷使用時或出售該資產預期不會產生任何日後經濟利益時終止確認。資產終止確認時產生之任何收益或虧損按該資產之出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計算，並於該項目終止確認之期間計入綜合收益賬。

投資物業在下列情況下轉入或轉出：

- 對於投資物業轉入業主佔用物業，為業主佔用開始時；
- 對於業主佔用物業轉入投資物業，為業主佔用結束時；及
- 對於存貨轉入投資物業，為與另外一方之經營租約開始時。

對於按公平價值計值之投資物業轉入業主佔用物業或存貨，對物業進行會計處理之視作成本乃使用之變動日期之公平價值。

對於業主佔用物業轉入投資物業，有關項目應以與計算重估盈餘相同的方法計算該物業於轉撥當日之賬面值與其公平價值之差額。該物業於轉撥當日之公平價值超出其賬面值之差額會計入其他全面收入，並於重估儲備累計，惟倘先前確認為開支的同一資產將重估減值逆轉為增值，則有關增幅會計入綜合收益賬，惟以先前於綜合收益賬扣除的減幅為限。該物業於轉撥當日之賬面值超出其公平價值之金額會於綜合收益賬中確認，惟不得超過有關先前就同一資產重估的重估儲備結餘（如有）。

對於存貨轉入按公平價值列賬之投資物業，該日期物業公平價值與其之前賬面值的任何差額將於損益賬中確認。

隨後於出售投資物業時，列入權益之重估盈餘可以轉入累計溢利。重估盈餘並不透過損益賬轉入累計溢利。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作用於生產或供應貨品及服務或作行政用途的土地及樓宇)乃按成本減之後累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備項目之折舊經計及估計剩餘價值後按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷其成本：

酒店物業	2%或於租約之剩餘期限或可使用年期中之較短者
租賃土地及樓宇	2%至3%或於租約之剩餘期限或可使用年期中之較短者
租賃樓宇裝修	20%
傢具、裝置及設備	10%至50%
汽車及汽船	16 ² / ₃ %至20%

物業、廠房及設備項目於出售或預計持續使用該資產無經濟利益產生時終止確認。終止確認該資產所產生的盈虧(以項目出售所得款項淨額及賬面值之差額計算)於項目終止期間計入損益。

當承租人之物業權益性質由投資物業轉變為物業、廠房及設備時，承租人將繼續將租約列為融資租約。

預繳地價

租賃土地及土地使用權之前期預付款按直線法於租約期間在綜合收益賬內攤銷，如有任何減值，則會在綜合收益賬扣除。

無形資產

於初始確認時，獨立收購及來自業務合併之無形資產分別按成本及公平價值確認。

終止確認無形資產之損益以出售所得款項淨額與資產之賬面值的差額計量，並在終止確認資產時在綜合收益賬中確認。

於業務合併中收購的無形資產

於業務合併中收購的無形資產若符合無形資產定義及其公平價值能可靠計量之情況下乃與商譽分開識別及確認。該等無形資產之成本為其於收購日期的公平價值。

初始確認後，有固定使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。有固定使用年期的無形資產攤銷乃於預計可使用年期內按直線法撥備。而無固定使用年期的無形資產按成本減任何減值虧損列賬，並每年對可收回金額與賬面值進行比較以測試減值。

獨立收購無形資產

交易所參與權及會所會籍

包括：

- 透過聯交所、香港期貨交易所有限公司及其他交易所交易之權利資格；及
- 使用不同會所設施之權利資格。

本集團管理層認為交易所參與權乃為無固定使用年期，因為預計該等權利將無限期帶來淨現金流。管理層亦認為，會所會籍並不具有固定使用年期。該等會籍按成本減任何減值虧損列賬，並每年進行減值測試，透過將其賬面值與其可收回金額進行比較。可使用年期亦會每年審閱及按預期基準作出調整（如適用）。

電腦軟件

購入之電腦軟件許可權按購入軟件及使其投入使用所涉及之成本進行資本化，並以直線法攤銷。

開發或保養電腦軟件之成本於產生開支時確認。對於可認定為本集團所控制，且有可能帶來高於成本之經濟利益超過一年之獨特軟件，將直接與其製造有關之成本入賬列為無形資產。直接成本包括軟件開發僱員費用及適當之部份相關費用。

電腦軟件開發成本確認為資產，並由軟件可供使用之日起以直線法攤銷。

有形及無形資產(不包括金融資產)減值

就減值測試而言，因收購而產生之商譽會分配至預期可從收購之協同效益中獲益之各相關現金產生單位或各組現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位會每年及於有跡象可能減值時作減值測試。就一個財務年度內因收購而產生之商譽，獲分配商譽之現金產生單位會於財務年度末作減值測試。當現金產生單位之可收回金額低於單位賬面值時，減值虧損會首先分配至該單位以減低該單位獲分配商譽之賬面值，然後再根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽之減值虧損會直接在綜合收益賬內確認。商譽之減值虧損不會在往後期間撥回。

無固定使用年期之無形資產(商譽除外)毋須攤銷，但須每年進行減值測試，且在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值評估。須予以折舊及攤銷之有形及無形資產在事件或情況轉變顯示賬面值可能無法收回時，進行減值評估。倘資產賬面值高於可收回金額，則確認減值虧損。可收回金額為資產公平價值減出售成本與使用價值兩者間之較高者。倘一項減值虧損其後獲撥回，則有關資產之賬面值增至其重新估計之可收回金額，惟經增加之賬面值不得超逾有關資產在過往年度如無確認任何減值虧損所應釐定之賬面值。

就評估減值而言，倘若無法對個別資產檢查有否資產減值，則於存在可分開識別現金流(產生現金單位)之最低水平上將資產集合。

金融工具

當集團公司成為文據之合約條文之訂約方時，則於財務狀況表確認金融資產及金融負債。金融資產及金融負債初始按公平價值計算。因收購或發行金融資產或金融負債(透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債除外)而直接應佔之交易成本，於初始確認時按適用情況加入或扣自該項金融資產或金融負債之公平價值。因收購透過損益賬按公平價值處理之金融資產或金融負債而直接應佔之交易成本即時於損益賬確認。

金融資產

本集團金融資產歸類為四個類別之一，即透過損益賬按公平價值處理(「透過損益賬按公平價值處理」)之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之投資及可供出

售金融資產。所有透過正常方式買賣金融資產按交易日期基準確認及終止確認。按正常方式買賣為按照市場規則或慣例所制定之時限內須交付資產之金融資產買賣。

實際利息法

實際利息法為計算金融資產的攤銷成本以及於有關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產的預計可使用年期或(如適用)較短期間內可準確折現估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率的所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。債務工具按實際利率基準確認利息收入。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產

透過損益賬按公平價值處理之金融資產分兩個類別，包括持作交易用途之金融資產及於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

倘發生下列情況，則將金融資產歸類為持作交易：

- 所收購的該金融資產主要用於在不久將來出售；或
- 該金融資產是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份，且近期實現短線套利模式；或
- 該金融資產為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融資產除外之金融資產可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融資產：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或
- 金融資產構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約(資產或負債)指定為透過損益賬按公平價值處理。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產按公平價值計量，有關公平價值變動於變動產生期間透過損益賬直接確認。於損益賬確認之盈虧淨額包括通過金融資產所賺取的股息或利息。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為並非於活躍市場報價而具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、聯營公司欠款、一間共同控制企業欠款、短期銀行抵押存款、銀行存款、銀行結餘、應收貸款與貸款及墊款)乃利用實際利息法按攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

持有至到期之投資

持有至到期之投資為本集團管理層有意及有能力持至到期並附有固定或可釐定支付金額及固定期限之非衍生金融資產。於初始確認後，持至到期投資按實際利息法計算攤銷成本扣除任何已確定減值虧損列賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為或非歸類為透過損益賬按公平價值處理之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期之投資之非衍生工具。

於各報告期末，可供出售金融資產按公平價值計量。公平價值之變動於其他全面收益確認，並於投資重估儲備累計，直至金融資產被出售或釐定為減值，此時，先前於投資重估儲備確認之累積盈虧重新分至損益賬(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

對沒有活躍市場所報之市價及公平價值不能可靠計量之可供出售股權投資及與該等股權工具關連且必須透過交付該類無報價股權工具作結算之衍生工具，於報告期末，按成本減已確定減值虧損計量(見下文金融資產減值虧損之會計政策)。

金融資產減值

本集團於報告期末評估是否有任何客觀證據證明一項或一組金融資產有減值。對於歸類於可供出售的證券權益，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為證券減值之客觀證據。倘可供出售投資出現減值證據，則累計虧損(按收購成本與當期公平價值間之差額減去之前於綜合收益賬確認之金融資產的任何減值計算)將自權益剔除，並於綜合收益賬確認。於綜合收益賬確認之權益投資的減值虧損不會在綜合收益賬撥回。

於各報告期末評估各獨立計算時屬重大的應收款項有否減值。獨立計算時不屬重大且不會作獨立減值的貸款及應收款項會於各報告期末集體評估。

個別減值撥備適用於個別為重大及有客觀減值證據的證券保證金融資及有抵押有期貸款。評估個別減值時，管理層會考慮借款人的財務狀況、相關抵押品或給予集團擔保的可變現淨值，估計預期可收回的未來現金流量現值。各項減值資產根據其存在價值估計，減值撥備按貸款賬面值及以原有實際利率折現的估計未來現金流量現值間之差額計算。

集體減值準備涵蓋具有相若經濟及風險特性的應收貸款組合和其他賬戶的內在信貸虧損，而且並不能以客觀憑據識別個別項目的減值。評估集體減值時，管理層根據過往虧損紀錄和現時經濟狀況作出假設，以釐定本集團評估內在風險的方式及所需輸入參數。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債

透過損益賬按公平價值處理之金融負債分為兩類，包括持作交易用途之金融負債及指定於初始確認時透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

倘發生下列情況，則將金融負債歸類為持作交易：

- 該金融負債主要用於在不久將來購回；或
- 該金融負債是作為本集團整合管理的已識別金融工具組合的一部份，且近期實現短線套利模式；或
- 該金融負債為衍生工具，但非指定為有效對沖工具。

倘發生下列情況，則持作交易用途之金融負債除外之金融負債可於初始確認時指定為透過損益賬按公平價值處理之金融負債：

- 該指定取消或大幅減少可能另外產生之計量或確認不一致；或
- 金融負債構成金融資產或金融負債或兩者之組別之一部份，並根據本集團之已定風險管理或投資策略按公平價值基準管理及評估其業績，該組別之資料按該基準內部提供；或
- 其構成包括一個或以上嵌入式衍生工具之合約之一部份，香港會計準則第39號允許全部合併合約（資產或負債）指定為透過損益賬按公平價值處理。

透過損益賬按公平價值處理之金融負債按公平價值計量，重新計算產生之公平價值之變動於變動期間在損益賬直接確認。

其他金融負債

其他金融負債包括銀行及其他借貸、貿易及其他應付款項、欠聯營公司款項、欠一間共同控制企業款項及其他負債，其後採用實際利息法按攤銷成本計量。

公平價值計算原則

報價投資之公平價值乃基於競標價格。就非上市證券或無活躍市場之金融資產而言，本集團使用估值技術建立公平價值，此等方法包括使用新近之公平交易、參考其他大致相同之投資、折現現金流分析及期權定價模式等。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項減直接發行成本而列賬。

購回本公司權益工具於權益確認及扣除。於購回、銷售、發行或註銷本公司權益工具時並無於損益確認盈虧。

嵌入式衍生工具

倘非衍生工具主合約之嵌入式衍生工具之風險及性質與主合約之風險及性質並無密切相關，且主合約不以透過損益賬按公平價值計量，則該嵌入式衍生工具作獨立之衍生工具處理。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人須支付特定款項以補償持有人因特定債務人未能按照債務票據原定或經修訂條款於到期時支付款項所蒙受損失之合約。本集團發行且並非透過損益賬按公平價值處理之財務擔保合約初始按其公平價值扣除與發行財務擔保合約直接相關之交易成本確認。於初始確認後，本集團按(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定之金額；及(ii)初始確認之金額減(如適用)根據香港會計準則第18號收入確認之累計攤銷兩者中之較高者計量財務擔保合約。

終止確認

於資產收取現金流量之權利到期或金融資產已轉讓或本集團已轉讓金融資產所有權之絕大部份風險及回報時，即終止確認該資產。於終止確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價金額之差額以及已於其他全面收益確認之累計盈虧於損益賬確認。

金融負債於相關合約指定之責任獲解除、取消或到期時終止確認。已終止確認之金融負債之賬面值與已付或應付代價之差額於損益賬確認。

撥備及或然負債

倘本集團因過往事件現在須承擔法定或推定責任，而解除有關責任將導致資源流出，並能夠可靠估算責任金額，則會確認撥備。倘本集團預期撥備將部份或全部償付，而實際肯定可獲償付，則有關償付確認為獨立資產，撥備相關開支於綜合收益賬扣除償付金額呈列。

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，該等責任須視乎日後有否發生或不發生一項或多項並非本集團所能完全控制之事件方可確實。或然負債亦包括因過去事件引起，惟因未必有需要流出經濟資源或無法可靠計算該責任之數額而不予確認之現有責任。

或然負債不會確認，惟會於綜合財務報表附註披露。倘資源流出之可能性有變而很可能導致經濟資源流出，則或然負債將確認為撥備。

待出售物業

待出售物業按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本包括永久持有及租賃土地成本、發展成本、借貸成本及其他該等物業應佔之直接成本，直至相關物業達到可供出售狀態。可變現淨值參考管理層根據現行市場條件估計之售價減所有估計完成成本以及市場推廣及銷售時產生之成本而釐定。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中較低者入賬。成本乃採用加權平均法計算。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行結餘、短期定期存款及國庫券。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括須於要求時償還並構成本集團現金管理一部份之銀行透支。

4. 估計不確定因素之主要來源

於報告期末，就有關日後及其他估計不明朗因素主要來源作出的主要假設存在重大風險，導致下個財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整，於下文有所述及。

投資物業之公平價值估計

於報告期末，投資物業按獨立專業估值師所評估的公平價值列賬。估值師決定公平價值時乃根據包含若干估計的估值方法進行，管理層倚賴估值報告時已作出判斷及信納估值所用的假設乃反映市場現況。

貸款及應收款項(不包括私人財務客戶貸款及墊款)之減值撥備

本集團定期審核貸款組合，以評估是否存在減值撥備。於釐定是否應於綜合收益賬記錄減值撥備時，管理層在考慮借款人之財務狀況及向本集團作出的相關抵押或擔保之可變現淨值後，以估計預期收取未來現金流值之現值。

私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備

本集團私人財務客戶貸款及墊款之減值撥備政策以可收回性評估、賬齡分析及管理層判斷為基礎。評估該等貸款及墊款之最終變現能力需要進行大量判斷，包括現時信譽及各個貸款之過往收款歷史記錄。

可供出售金融資產之減值

對於上市可供出售股本投資，公平價值之重大或長期下降至低於成本被視為減值之客觀證據。於釐定公平價值之下降是否重大或為長期時需要作出判斷。在作出該等判斷時，市場波動之歷史資料以及專項投資之價格亦被考慮在內。

對於以公平價值列賬之非上市股本投資，本集團透過採用適當估值方法及根據於每個報告期末之現有市場條件作出之假設釐定其公平價值。本集團亦考慮其他因素，例如行業及業界表現及所投資公司之財務資料。

商譽及無固定使用年期之無形資產之估計減值

本集團根據相關會計準則，每年對商譽及無固定使用年期之無形資產進行減值測試。在釐定商譽及無固定使用年期之無形資產是否減值時，要求根據本集團可得到之資料對公平價值減出售成本或使用價值作出估計。倘未來現金流量低於預期，則可能產生減值虧損。

遞延稅項

估計因稅項虧損產生之遞延稅項資產金額需要經過涉及預測未來數年之應課稅收入及評估本集團透過未來盈利利用稅項利益之能力之過程。倘產生之實際未來溢利低於預期，則可能產生遞延稅項資產撥回，而撥回將於撥回發生之期間在綜合收益賬確認。倘現有財務模式顯示稅項虧損可於未來動用，則任何假設、估計及稅務規例之變動可能影響該遞延稅項資產之可收回性。

衍生工具及金融工具之公平價值

按附註28、33及38所述，本集團對於活躍市場無報價的金融工具選用適當的估值技巧。市場從業員廣泛採用之估值技巧被應用(附註45b)。

本集團賬面值66.6百萬港元(二零零八年：42.0百萬港元)的分類為可供出售金融資產並以公平價值列賬之非上市股權工具使用公認定價模式(如貼現現金流方法)估值。

非上市衍生金融工具及附註33及38所載可換股債券乃採用合適假設以所報市場數據(按工具特點調整)為基準估值。該等衍生金融資產及負債之賬面值分別為37.3百萬港元(二零零八年：3.1百萬港元)及0.1百萬港元(二零零八年：32.4百萬港元)。

一間上市聯營公司之賬面值

在釐定包括於附註26之上市聯營公司之賬面值時，管理層利用恰當的假設以估計聯營公司之貼現未來現金流量的使用價值。該等假設及／或未來現金流量與預期有所出入時，減值隨之產生。

5. 收入

收入代表來自提供醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務、護老服務、私人財務、出售物業、物業租賃、酒店業務及物業管理服務、提供顧問及其他服務已收及應收之款項、利息及股息收入、企業融資及顧問服務收入、及來自證券孖展融資及有期貸款融資及保險經紀服務溢利，以及買賣證券及基金之溢利淨額、黃金交易收入以及槓桿式外匯交易差額。以下為本集團年度收入之分析：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元 (重列)
私人財務客戶貸款及墊款之利息收入	1,494.1	1,341.8
醫療服務、護理介紹所、物理治療及牙科服務 及護老服務	1,100.8	978.3
證券經紀	588.4	504.6
證券交易溢利(虧損)淨額	514.1	(718.2)
其他利息收入	415.2	411.8
外匯、黃金、商品及期貨之交易溢利淨額	261.1	249.2
物業租賃、酒店業務及管理服務	249.3	240.3
企業融資及其他收入	235.2	297.3
股息收入	28.2	50.7
出售物業	—	46.2
	<u>4,886.4</u>	<u>3,402.0</u>

所有利息收入乃來自並非透過損益賬按公平價值處理之金融資產。

6. 分部資料

本集團採用於二零零九年一月一日生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定按本集團主要經營決策者調配分部資源及評估業績表現而定期審核之內部報告基準劃分經營分部。採用香港財務報告準則第8號對分部資料之呈列並無重大影響。

由於本集團大部份業務活動、業績及資產均在香港經營及與香港有關，故並無呈列地區分部之分析。

本集團之經營分部如下：

- 投資、經紀及金融—買賣證券、提供證券經紀及相關服務、提供外匯、黃金及商品之經紀服務、提供證券孖展融資及保險經紀服務、提供有關融資及顧問產品以及提供有期貸款融資。
- 私人財務—提供私人客戶貸款財務產品。
- 保健—提供醫療服務、護理介紹所、物理治療、牙科服務及護老服務。
- 物業發展及投資—發展及出售物業、物業租賃、提供物業管理服務以及由第三方管理之酒店業務。
- 企業及其他業務—包括企業收入及開支以及未分配業務業績。

分部間之交易乃按有關訂約各方所議定之條款訂立。

本集團之分部資料分析如下：

	二零零九年					總額 百萬港元
	投資、 經紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元	物業發展 及投資 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	
分部收入	2,028.8	1,511.7	1,109.1	253.8	73.9	4,977.3
減：分部間之收入	(19.8)	—	—	(11.5)	(59.6)	(90.9)
來自外部客戶之分部收入	<u>2,009.0</u>	<u>1,511.7</u>	<u>1,109.1</u>	<u>242.3</u>	<u>14.3</u>	<u>4,886.4</u>
分部業績	1,142.7	621.4	73.3	955.1	(38.2)	2,754.3
收購一間附屬公司之折讓						138.5
收購附屬公司額外權益之折讓						44.3
視為收購附屬公司額外權益 之溢利						13.7
視為出售附屬公司部份權益 之虧損淨額						(31.1)
一間上市聯營公司認股權證 之虧損						(1.2)
於聯營公司之權益之減值虧損						(27.9)
融資成本						(43.0)
應佔聯營公司業績						467.4
應佔共同控制企業業績	1.3	—	—	101.2	—	<u>102.5</u>
除稅前溢利						3,417.5
稅項						<u>(341.1)</u>
本年度溢利						<u>3,076.4</u>
分部資產	9,524.8	5,175.4	966.1	4,591.4	306.5	20,564.2
於聯營公司之權益						4,345.1
於共同控制企業之權益	72.0	—	0.6	970.6	—	1,043.2
遞延稅項資產						100.5
聯營公司欠款						123.4
一間共同控制企業欠款	—	—	—	3.9	—	3.9
可收回稅項						<u>5.9</u>
資產總額						<u>26,186.2</u>
分部負債	1,621.4	2,030.7	194.8	41.4	29.8	3,918.1
欠聯營公司款項						13.7
欠共同控制企業款項	—	—	0.2	0.1	—	0.3
應付稅項						82.7
銀行及其他借貸						2,316.3
遞延稅項負債						<u>335.6</u>
負債總額						<u>6,666.7</u>
計入分部業績／分部資產						
折舊	25.9	9.8	20.0	5.5	0.6	61.8
預繳地價攤銷	3.1	0.1	—	2.9	—	6.1
無形資產攤銷	11.2	—	16.8	—	—	28.0
撥回減值虧損	—	—	(20.4)	—	—	(20.4)
投資物業公平價值之 增加淨額	6.6	7.7	—	790.0	—	804.3
呆壞賬	(16.2)	459.3	0.7	(0.7)	—	443.1
資本開支	<u>76.6</u>	<u>13.9</u>	<u>14.3</u>	<u>5.2</u>	<u>0.9</u>	<u>110.9</u>

	二零零八年					總額 百萬港元 (重列)
	投資、 經紀及金融 百萬港元	私人財務 百萬港元	保健 百萬港元 (重列)	物業發展 及投資 百萬港元	企業及 其他業務 百萬港元	
分部收入	842.7	1,353.3	983.9	296.6	109.1	3,585.6
減：分部間之收入	(92.4)	—	—	(11.4)	(79.8)	(183.6)
來自外部客戶之分部收入	<u>750.3</u>	<u>1,353.3</u>	<u>983.9</u>	<u>285.2</u>	<u>29.3</u>	<u>3,402.0</u>
分部業績	(97.8)	614.4	57.1	(422.8)	(15.2)	135.7
收購附屬公司額外權益 之折讓						222.3
視為收購附屬公司額外權益 之溢利						34.4
視為出售附屬公司部份權益 之虧損淨額						(5.5)
一間上市聯營公司認股權證 之虧損						(284.1)
於聯營公司之權益之減值虧損						(14.8)
融資成本						(93.8)
應佔聯營公司業績						194.3
應佔共同控制企業業績	—	—	0.1	(6.9)	—	(6.8)
除稅前溢利						181.7
稅項						(59.8)
本年度溢利						<u>121.9</u>
分部資產	7,355.2	4,826.5	931.6	3,742.0	520.6	17,375.9
於聯營公司之權益						4,010.5
於共同控制企業之權益	16.8	—	0.6	917.3	—	934.7
遞延稅項資產						122.5
聯營公司欠款						104.8
一間共同控制企業欠款	—	—	—	3.4	—	3.4
可收回稅項						<u>36.8</u>
資產總額						<u>22,588.6</u>
分部負債	1,458.2	1,995.5	178.3	57.5	5.0	3,694.5
欠聯營公司款項						13.8
欠共同控制企業款項	—	—	14.1	—	—	14.1
應付稅項						76.0
銀行及其他借貸						1,964.1
遞延稅項負債						<u>241.9</u>
負債總額						<u>6,004.4</u>
計入分部業績／分部資產						
折舊	23.9	9.4	18.3	5.2	0.6	57.4
預繳地價攤銷	3.1	0.1	—	2.9	—	6.1
無形資產攤銷	8.1	—	16.8	—	—	24.9
已確認減值虧損	109.9	—	—	35.9	—	145.8
投資物業公平價值之 減少淨額	—	—	—	549.3	—	549.3
呆壞賬	119.7	335.3	3.8	4.4	—	463.2
資本開支	<u>152.9</u>	<u>12.7</u>	<u>17.8</u>	<u>58.8</u>	<u>0.2</u>	<u>242.4</u>

7. 視為收購附屬公司額外權益之溢利

視為收購附屬公司額外權益之溢利產生自附屬公司購回及註銷之股份。

8. 視為出售附屬公司部份權益之虧損淨額

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
--	---------------	---------------

視為出售附屬公司部份權益之(虧損)溢利淨額包括：

一間附屬公司分派之以股代息股份	0.7	(1.5)
認股權證持有人行使附屬公司之認股權證	<u>(31.8)</u>	<u>(4.0)</u>
	<u><u>(31.1)</u></u>	<u><u>(5.5)</u></u>

9. 一間上市聯營公司認股權證之虧損

於二零零七年十二月，本集團之一間上市聯營公司以每持有五股股份可獲配發一股新股份之基準向合資格股東公開發售新股，同時按成功認購每股新股份發行該上市聯營公司之一份新認股權證。本集團認購其比例之新股份並獲得新認股權證。本集團按其起初賬面值(即購入日之公平價值)確認該等認股權證為「透過損益賬按公平價值處理之金融資產」。

該等認股權證於二零零九年十二月三十一日到期。本集團因終止確認該等認股權證而產生虧損1.2百萬港元(二零零八年：由公平價值變動引致之虧損284.1百萬港元)。然而，該上市聯營公司就該等認股權證之終止確認及公平價值變動而獲利，本集團亦會分佔其利潤，其數值相當於引致之虧損。

10. 物業價值變動

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
--	---------------	---------------

物業價值變動包括：

投資物業之公平價值增加(減少)淨額	804.3	(549.3)
撥回(確認)待出售物業之減值虧損	25.6	(36.8)
(確認)撥回酒店物業之減值虧損	<u>(5.2)</u>	<u>0.9</u>
	<u><u>824.7</u></u>	<u><u>(585.2)</u></u>

確認及撥回之減值虧損乃基於酒店物業之成本及使用價值兩者中之較低者及待出售物業之成本及可變現淨值兩者中之較低者。使用價值及可變現淨值乃參考各物業根據二零零九年十二月三十一日之獨立專業估值的相關公平價值而釐定。

11. 呆壞賬

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
壞賬撇銷	28.4	4.1
已確認減值撥備	499.4	507.6
因收回已減值債務而撥回減值撥備	(38.6)	(14.5)
收回壞賬	<u>(46.1)</u>	<u>(34.0)</u>
	<u>443.1</u>	<u>463.2</u>

12. 董事及僱員酬金資料

(a) 已付或應付九名(二零零八年：九名)董事之酬金如下：

	二零零九年				酬金總額 百萬港元
	董事袍金 百萬港元	薪金及 其他福利 百萬港元	花紅 百萬港元 (附註)	退休福利 計劃供款 百萬港元	
李成輝	0.02	6.89	—	0.09	7.00
勞景祐	0.02	1.56	0.90	0.07	2.55
李淑慧	—	—	—	—	—
狄亞法	0.07	1.50	0.25	0.05	1.87
黃保欣	—	0.15	—	—	0.15
白禮德	0.01	0.23	—	—	0.24
麥尊德	—	0.15	—	—	0.15
麥伯雄	—	2.17	—	0.11	2.28
Alan Stephen Jones	<u>0.01</u>	<u>0.60</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>0.61</u>
	<u>0.13</u>	<u>13.25</u>	<u>1.15</u>	<u>0.32</u>	<u>14.85</u>

	二零零八年				
	董事袍金 百萬港元	薪金及 其他福利 百萬港元	花紅 百萬港元 (附註)	退休福利 計劃供款 百萬港元	酬金總額 百萬港元
李成輝	—	6.84	20.00	0.09	26.93
勞景祐	—	1.50	1.57	0.07	3.14
李淑慧	—	—	—	—	—
狄亞法	—	1.50	0.50	0.06	2.06
黃保欣	—	0.15	—	—	0.15
白禮德	0.01	0.23	—	—	0.24
麥尊德	—	0.15	—	—	0.15
麥伯雄	—	2.15	1.20	0.11	3.46
Alan Stephen Jones	0.01	0.60	—	—	0.61
	<u>0.02</u>	<u>13.12</u>	<u>23.27</u>	<u>0.33</u>	<u>36.74</u>

附註：有關款項乃年內已付相關董事去年的花紅實際金額。二零零九年的花紅尚待釐定。

本公司向若干上市附屬公司及聯營公司提供管理服務，並向該等公司收取管理費。上述酬金包括本公司或附屬公司於二零零九年已付或應付本公司董事之所有款項。然而，謹請注意，上述有關李成輝先生及勞景祐先生之款項包括金額分別為1.40百萬港元（二零零八年：5.39百萬港元）及1.15百萬港元（二零零八年：1.41百萬港元）之款項，該等款項已列入本公司就李先生及勞先生擔任一間上市聯營公司天安中國投資有限公司（「天安」）之董事履行管理服務而向天安收取之二零零九年管理費內，天安已將該1.40百萬港元（二零零八年：5.39百萬港元）及1.15百萬港元（二零零八年：1.41百萬港元）之款項分別作為李先生及勞先生酬金之一部份披露於其二零零九年年報內。

追溯自二零零九年一月一日起，執行董事勞景祐先生之月薪較二零零八年度上調3.9%。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之薪酬待遇調整乃於二零零九年九月分別以250,000港元及900,000港元支付予主席狄亞法先生及執行董事勞景祐先生。

本公司就提供住屋應付之每月租金構成主席及行政總裁之部份酬金，而(i)主席之該部份酬金由二零零九年六月一日起減少2,000港元；及(ii)行政總裁之該部份酬金由二零一零年一月一日起增加80,000港元，此乃由於重續有關租賃協議所致。其他相關租金支出亦有所改動。

(b) 僱員酬金

五名最高薪酬之人士並不包括董事(二零零八年：一名)，其酬金詳情載於上文附註12(a)。其餘五名(二零零八年：四名)人士之合併酬金如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
薪金及其他福利	9.9	5.9
花紅	39.3	38.0
退休福利計劃供款	0.4	0.4
獎金／佣金	8.9	—
	<u>58.5</u>	<u>44.3</u>

上述非本公司董事之僱員酬金之金額範圍如下：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
7,500,001 港元–8,000,000 港元	1	—
9,000,001 港元–9,500,000 港元	1	—
9,500,001 港元–10,000,000 港元	—	1
10,500,001 港元–11,000,000 港元	—	1
11,500,001 港元–12,000,000 港元	1	1
12,000,001 港元–12,500,000 港元	—	1
12,500,001 港元–13,000,000 港元	1	—
17,000,001 港元–17,500,000 港元	1	—
	<u>5</u>	<u>4</u>

13. 融資成本

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
利息：		
五年內全數償還之銀行借貸	68.0	149.5
毋須於五年內全數償還之銀行借貸	—	1.6
五年內全數償還之貸款票據	—	3.5
其他五年內全數償還之借貸	<u>14.9</u>	<u>6.3</u>
	<u>82.9</u>	<u>160.9</u>
計入下列項目內之融資成本總額：		
銷售成本及其他直接成本	39.9	67.1
融資成本	<u>43.0</u>	<u>93.8</u>
	<u>82.9</u>	<u>160.9</u>

所有利息支出乃來自非透過損益賬按公平價值處理之金融負債。

14. 除稅前溢利

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利已扣除：		
核數師酬金	7.0	8.8
無形資產攤銷(計入其他經營費用)	28.0	24.9
預繳地價攤銷	6.1	6.1
應付業務代表及若干僱員之佣金支出及銷售表現獎金	175.1	194.1
待出售物業及其他存貨開支成本	63.9	96.8
折舊	61.8	57.4
就新鴻基之僱員股份擁有計劃確認之費用	7.1	9.7
聯營公司權益之減值虧損(計入其他經營費用)	27.9	14.8
出售物業、廠房及設備之虧損	2.1	0.7
匯兌虧損淨額	—	13.8
槓杆外匯交易虧損淨額	5.8	—
透過損益賬按公平價值處理之金融		
資產之已變現及未變現虧損淨額—證券(計入收入)	—	643.3
非上市投資基金之已變現及未變現虧損淨額		
(計入收入)	—	129.4
雷曼兄弟迷你債券之未變現虧損淨額(計入收入)	42.7	—
退休福利計劃供款，扣除為數0.9百萬港元之沒收供款		
(二零零八年：1.2百萬港元)(附註52)	35.8	32.6
員工成本(包括董事酬金但不包括退休福利計劃供款及新鴻基僱員股份擁有計劃供款)	977.7	863.3

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
並已計入：		
上市股本證券股息收入	21.5	46.0
非上市股本證券股息收入	6.6	4.7
收購一間聯營公司額外權益之折讓 (計入應佔聯營公司業績)	22.6	34.0
匯兌收益淨額	12.9	—
槓桿外匯交易溢利淨額	—	3.9
其他買賣活動之溢利淨額	8.6	17.4
非上市投資基金之已變現及未變現溢利淨額 (計入收入)	14.2	—
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現及未變 現溢利淨額—衍生工具(計入收入)	59.9	128.3
透過損益賬按公平價值處理之金融資產之已變現及未變 現溢利淨額—證券(計入收入)	506.6	—
出售投資物業之溢利(計入其他收入)	2.1	—
出售可供出售金融資產溢利(計入其他收入)	24.8	347.7
經營租約投資物業之租金收入扣除支出23.0百萬港元 (二零零八年：25.0百萬港元)	122.4	116.1

15. 稅項

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
所得稅支出(抵免)包括：		
本期稅項：		
香港	212.0	178.3
其他司法地區	<u>13.4</u>	<u>2.6</u>
	<u>225.4</u>	<u>180.9</u>
過往年度(超額撥備)撥備不足		
香港	(0.3)	2.3
其他司法地區	<u>0.1</u>	<u>0.1</u>
	<u>(0.2)</u>	<u>2.4</u>
遞延稅項(附註31)		
本年度	115.0	(111.6)
過往年度撥備不足	0.9	—
稅率變動	<u>—</u>	<u>(11.9)</u>
	<u>115.9</u>	<u>(123.5)</u>
	<u><u>341.1</u></u>	<u><u>59.8</u></u>

香港利得稅於兩個年度均按估計應課稅溢利及稅率16.5%計算。

來自其他司法地區的稅項按年內估計應課稅溢利以有關司法地區內各國之現行稅率計算。

本年度稅項支出與綜合收益賬列示之除稅前溢利之對賬如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
除稅前溢利	3,417.5	181.7
減：應佔聯營公司業績	(467.4)	(194.3)
應佔共同控制企業業績	<u>(102.5)</u>	<u>6.8</u>
本公司及附屬公司應佔溢利(虧損)	<u>2,847.6</u>	<u>(5.8)</u>
以香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	470.0	(1.0)
海外附屬公司不同所得稅率之影響	3.8	0.4
不可用作扣稅支出之稅項影響	46.5	267.4
毋須課稅收入之稅項影響	(101.5)	(301.0)
未確認稅務虧損之稅項影響	38.2	82.2
動用之前未確認稅務虧損之稅項影響	(70.2)	(8.0)
動用之前未確認可扣稅臨時差額之稅項影響	(47.2)	—
可扣除臨時差額之稅項影響	—	29.3
過往年度撥備不足	0.7	2.4
其他	0.8	—
稅率變動	<u>—</u>	<u>(11.9)</u>
本年度稅項	<u>341.1</u>	<u>59.8</u>

16. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按本公司股東應佔盈利1,779.1百萬港元(二零零八年：虧損231.5百萬港元)及年內已發行股份之加權平均數241.0百萬股(二零零八年：244.1百萬股)計算。

由於兩個年度內本公司並無具潛在攤薄影響之普通股，故該兩個年度之每股攤薄盈利(虧損)等同每股基本盈利(虧損)。

17. 股息

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
普通股：		
中期股息每股15港仙(二零零八年：15港仙)	36.6	36.6
擬派末期股息每股35港仙(二零零八年：30港仙)	<u>72.6</u>	<u>73.2</u>
	<u>109.2</u>	<u>109.8</u>

董事會已建議派發末期股息每股35港仙(二零零八年：每股30港仙)，惟須經本公司股東在本公司應屆股東週年大會上批准。

截至二零零九年十二月三十一日止年度建議末期股息之數額，乃參照於二零一零年四月一日已發行之207,334,060股股份計算。

於二零零九年，本公司已就二零零八年末期股息及二零零九年中中期股息支付及確認股息73.2百萬港元及36.6百萬港元，分別等同於每股30港仙及每股15港仙。

於二零零八年，本公司已就二零零七年末期股息及二零零八年中中期股息支付及確認股息146.5百萬港元及36.6百萬港元，分別等同於每股60港仙及每股15港仙。

18. 投資物業

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
公平價值		
於一月一日	3,024.0	3,405.2
匯兌調整	0.1	(0.1)
轉撥自待出售物業	62.3	39.6
增加	2.5	128.6
轉撥至物業、廠房及設備(附註19)	(14.0)	—
出售	(10.5)	—
於綜合收益賬內確認之公平價值增加(減少)	<u>804.3</u>	<u>(549.3)</u>
於十二月三十一日	<u><u>3,868.7</u></u>	<u><u>3,024.0</u></u>

上述投資物業之賬面值如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於香港之物業		
長期	3,125.8	2,364.2
中期	612.8	530.1
香港境外之中期 物業	<u>130.1</u>	<u>129.7</u>
	<u><u>3,868.7</u></u>	<u><u>3,024.0</u></u>

本集團投資物業於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之公平價值已根據與本集團概無關連的獨立合資格專業估值師普敦國際評估有限公司於當日進行之估值釐定。該估值主要根據投資法考慮現行租金及可能獲得的租金收入而定。目前仍然空置之物業估值乃根據一般租期內的估計合理市場租金的市值或直接比較法釐定。

於二零零九年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸而抵押之投資物業之賬面值為3,642.3百萬港元(二零零八年：2,929.2百萬港元)。

本集團就貸款及一般銀行信貸而抵押之投資物業及其他資產之詳情載於附註53。

19. 物業、廠房及設備

	酒店物業 百萬港元	租賃土地 及樓宇 百萬港元	租賃樓宇 裝修 百萬港元	傢俱、 裝置及 設備 百萬港元	汽車及 汽船 百萬港元	總計 百萬港元
本集團						
成本						
於二零零八年一月一日	374.3	80.5	124.9	219.8	36.0	835.5
匯兌及其他調整	—	—	0.1	—	—	0.1
增加	—	2.1	37.4	41.3	0.7	81.5
收購一間附屬公司	—	—	0.6	2.1	—	2.7
轉撥	—	—	(18.2)	18.2	—	—
出售	—	—	(6.5)	(6.6)	—	(13.1)
於二零零八年十二月三十一日	374.3	82.6	138.3	274.8	36.7	906.7
匯兌及其他調整	—	—	(0.7)	—	—	(0.7)
增加	—	—	21.0	23.9	0.9	45.8
轉撥自投資物業(附註18)	—	14.0	—	—	—	14.0
轉撥	—	—	(0.6)	0.6	—	—
出售	—	—	(2.4)	(5.7)	(1.5)	(9.6)
於二零零九年十二月三十一日	374.3	96.6	155.6	293.6	36.1	956.2
累計折舊及減值						
於二零零八年一月一日	241.2	23.8	81.7	140.6	25.6	512.9
本年度撥備	3.0	1.5	23.5	26.2	3.2	57.4
轉撥	—	—	(7.2)	7.2	—	—
減值虧損撥回	(0.9)	—	—	—	—	(0.9)
出售時撇銷	—	—	(6.1)	(6.1)	—	(12.2)
於二零零八年十二月三十一日	243.3	25.3	91.9	167.9	28.8	557.2
本年度撥備	3.0	1.8	23.3	30.6	3.1	61.8
轉撥	—	—	(0.4)	0.4	—	—
已確認減值虧損	5.2	—	—	—	—	5.2
出售時撇銷	—	—	(1.6)	(4.2)	(1.5)	(7.3)
於二零零九年十二月三十一日	251.5	27.1	113.2	194.7	30.4	616.9
賬面值						
於二零零九年十二月三十一日	122.8	69.5	42.4	98.9	5.7	339.3
於二零零八年十二月三十一日	131.0	57.3	46.4	106.9	7.9	349.5

於二零零九年十二月三十一日，本集團就銀行及其他借貸而抵押賬面值為122.8百萬港元(二零零八年：131.0百萬港元)之酒店物業及賬面值為37.0百萬港元(二零零八年：48.1百萬港元)之租賃土地及樓宇。

本集團列入物業、廠房及設備之租賃土地位於香港且根據長期租約持有。

	租賃樓宇 裝修 百萬港元	傢具、裝置 及設備 百萬港元	汽車 百萬港元	總計 百萬港元
本公司				
成本				
於二零零八年一月一日	7.2	6.4	0.7	14.3
增加	—	0.2	—	0.2
出售	—	(0.1)	—	(0.1)
於二零零八年 十二月三十一日	7.2	6.5	0.7	14.4
增加	—	0.4	0.5	0.9
出售	—	—	(0.7)	(0.7)
於二零零九年 十二月三十一日	7.2	6.9	0.5	14.6
累計折舊				
於二零零八年一月一日	6.5	5.7	0.6	12.8
本年度撥備	0.2	0.3	0.1	0.6
出售時撇銷	—	(0.1)	—	(0.1)
於二零零八年 十二月三十一日	6.7	5.9	0.7	13.3
本年度撥備	0.3	0.2	0.1	0.6
出售時撇銷	—	—	(0.7)	(0.7)
於二零零九年 十二月三十一日	7.0	6.1	0.1	13.2
賬面值				
於二零零九年 十二月三十一日	<u>0.2</u>	<u>0.8</u>	<u>0.4</u>	<u>1.4</u>
於二零零八年 十二月三十一日	<u>0.5</u>	<u>0.6</u>	<u>—</u>	<u>1.1</u>

20. 預繳地價

本集團之預繳地價包括：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
在香港之租賃土地		
長期租賃	214.5	217.4
中期租賃	121.2	123.9
香港以外之租賃土地		
中期租賃	13.0	13.4
短期租賃	<u>0.4</u>	<u>0.5</u>
	<u>349.1</u>	<u>355.2</u>
為呈報目的所作之分析：		
非流動資產	343.0	349.1
流動資產	<u>6.1</u>	<u>6.1</u>
	<u>349.1</u>	<u>355.2</u>

於二零零九年十二月三十一日，賬面值為296.7百萬港元(二零零八年：332.1百萬港元)之預繳地價已抵押作為本集團銀行及其他借貸之擔保。

21. 商譽

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
成本		
於一月一日	268.2	229.2
於一間聯營公司之權益重新分類	9.6	—
因視作收購一間附屬公司部份權益產生	2.1	—
因收購附屬公司額外權益產生	—	21.4
因收購一間附屬公司產生	—	17.7
視為出售一間附屬公司之部份權益時撥回	<u>(1.9)</u>	<u>(0.1)</u>
於十二月三十一日	<u>278.0</u>	<u>268.2</u>

22. 無形資產

	電腦軟件		商標	銷售網絡	交易所 參與權	會所會籍	總計
	購入	內部開發					
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
本集團							
成本							
於二零零八年一月一日	33.3	8.8	179.0	167.7	2.3	9.3	400.4
增加	13.5	13.3	—	—	—	—	26.8
收購一間附屬公司	—	—	9.9	—	—	—	9.9
出售	(2.3)	—	—	—	—	—	(2.3)
於二零零八年 十二月三十一日	44.5	22.1	188.9	167.7	2.3	9.3	434.8
匯兌及其他調整	0.1	—	—	—	—	—	0.1
增加	52.6	8.1	—	—	—	1.9	62.6
於二零零九年 十二月三十一日	97.2	30.2	188.9	167.7	2.3	11.2	497.5
攤銷及減值							
於二零零八年一月一日	18.5	—	—	21.0	1.1	1.0	41.6
本年度已扣除之攤銷	6.4	1.7	—	16.8	—	—	24.9
出售時撇銷	(2.2)	—	—	—	—	—	(2.2)
於二零零八年 十二月三十一日	22.7	1.7	—	37.8	1.1	1.0	64.3
本年度已扣除之攤銷	10.1	1.2	—	16.7	—	—	28.0
於二零零九年 十二月三十一日	32.8	2.9	—	54.5	1.1	1.0	92.3
賬面值							
於二零零九年 十二月三十一日	64.4	27.3	188.9	113.2	1.2	10.2	405.2
於二零零八年 十二月三十一日	21.8	20.4	188.9	129.9	1.2	8.3	370.5

除會所會籍、交易所參與權及商標無固定使用年期外，無形資產於下列期間按直線法攤銷：

購入電腦軟件	3至5年
內部開發電腦軟件	10年
銷售網絡	10年

23. 商譽及無固定使用年期之無形資產之減值測試

為進行減值測試，於二零零九年十二月三十一日之商譽及無固定使用年期的無形資產乃分配至以下現金產生單位。

	商譽		商標	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
私人財務分部				
亞洲聯合財務有限公司 (「亞洲聯合財務」)	5.9	5.9	—	—
新鴻基財務有限公司	<u>2.7</u>	<u>2.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>8.6</u>	<u>8.6</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
投資、經紀及金融分部				
新鴻基	104.9	106.8	—	—
新工投資有限公司	9.6	—	—	—
禹銘投資管理有限公司	<u>1.2</u>	<u>1.2</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>115.7</u>	<u>108.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
保健分部				
卓健亞洲有限公司 (「卓健」)	<u>153.7</u>	<u>151.6</u>	<u>188.9</u>	<u>188.9</u>
	<u>278.0</u>	<u>268.2</u>	<u>188.9</u>	<u>188.9</u>

於私人財務分部的亞洲聯合財務及新鴻基財務有限公司與及於投資、經紀及金融分部的新工投資有限公司及禹銘投資管理有限公司的可收回款項均根據使用價值釐定。該計算方法使用以各管理層批准的一年期財政預算按折現率10.39%折讓為基準的現金流量預測。亞洲聯合財務、新鴻基財務有限公司、新工投資有限公司及禹銘投資管理有限公司的可收回數額經確定為超過其各自之賬面淨值。

卓健之可收回金額指於二零零九年十二月三十一日之使用價值，乃根據普敦國際評估有限公司所編製卓健集團業務估值報告所釐定。可收回金額是按收入法釐定，根據五

年業績預測以及若干主要假設(包括二零一零年至二零一四年的平均增長率8.46%及二零一四年後的可持續增長率為2.5%，而折現率為14.78%)，以釐定使用價值。卓健的可收回金額經確定為超過其賬面淨值。

管理層相信，上述任何假設可能出現的改變不會使賬面值超出可收回金額。

新鴻基的可收回金額以公平價值減出售成本釐定。公平價值為新鴻基於二零零九年十二月三十一日之市場買入價。

24. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
在香港之上市股份，按成本	719.4	714.4
非上市股份，按成本	50.8	50.8
視為資本出資(附註)	80.9	—
減：減值	(50.8)	(50.8)
	<u>80.9</u>	<u>—</u>
	<u>800.3</u>	<u>714.4</u>
在香港之上市股份市值	<u>1,394.4</u>	<u>741.8</u>

附註： 視為資本出資指免息貸款之推算利息。

25. 欠自（欠）附屬公司款項

	本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
附屬公司欠款(扣除減值)乃無抵押且須按要求償還， 包括：		
按香港最優惠利率加3.85厘之年利率計息之款項		
(二零零八年：按香港最優惠利率加一厘)	275.1	392.5
按香港銀行同業拆息率加0.5厘之年利率計息之款項	1,552.4	2,104.9
按香港銀行同業拆息率加0.5厘之年利率計算推算 利息之款項	2,664.8	—
不計息款項	<u>295.5</u>	<u>2,482.9</u>
	4,787.8	4,980.3
減：減值撥備	<u>(339.7)</u>	<u>(381.4)</u>
	<u>4,448.1</u>	<u>4,598.9</u>
列為：		
非即期(附註)	2,687.3	2,207.7
即期	<u>1,760.8</u>	<u>2,391.2</u>
	<u>4,448.1</u>	<u>4,598.9</u>

附註：附屬公司欠款毋須於報告期末起計十二個月內償還，因此結餘列作非即期。其他欠款須於要求時償還，故列為流動資產。

本公司於報告期末評估有否客觀證明證實附屬公司欠款已減值。本公司於有客觀證明證實減值乃由已發生的一項或以上之虧損事項而引起，且於進行可靠的估計後，預期會影響附屬公司日後的現金流量時方會確認減值撥備。

	本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
附屬公司欠款之已減值總額	2,088.6	2,799.8
減：減值撥備	<u>(339.7)</u>	<u>(381.4)</u>
附屬公司欠款之已減值賬面淨值	<u>1,748.9</u>	<u>2,418.4</u>

概無附屬公司於報告期末或本年內任何時間擁有任何未償還之債務證券。

欠一間附屬公司款項為無抵押及不計息。於二零零九年十二月三十一日，該附屬公司指出並不會於未來十二個月內提出還款要求，因此該金額以非流動負債顯示。

本公司於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於附註57。

26. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
上市證券(附註26(i))	4,263.8	3,955.8
非上市股份(附註26(ii))	<u>81.3</u>	<u>54.7</u>
	<u>4,345.1</u>	<u>4,010.5</u>

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
投資成本	2,484.9	2,671.8
應佔收購後儲備	1,806.1	1,285.9
減：已確認減值虧損	<u>(27.2)</u>	<u>(1.9)</u>
	<u>4,263.8</u>	<u>3,955.8</u>

附註：

(i) 上市證券

上市證券市值	<u>3,250.0</u>	<u>1,243.4</u>
--------	----------------	----------------

管理層已審閱一間上市聯營公司的賬面值與其於年末的公平價值之間的差額。管理層認為，按照聯營公司之貼現現金流計算的使用價值較該聯營公司之賬面值及公平價值為高。因此，毋須對聯營公司之賬面值作出減值。

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
投資成本	61.6	43.4
應佔收購後儲備	<u>24.0</u>	<u>13.0</u>
	85.6	56.4
減：已確認減值虧損	<u>(4.3)</u>	<u>(1.7)</u>
	<u>81.3</u>	<u>54.7</u>

(iii) 收購聯營公司之商譽

計入投資上市聯營公司及非上市聯營公司之成本內之減值後商譽載列如下：

	二零零九年			二零零八年		
	上市 聯營公司 百萬港元	非上市 聯營公司 百萬港元	總計 百萬港元	上市 聯營公司 百萬港元	非上市 聯營公司 百萬港元	總計 百萬港元
本集團						
成本						
於一月一日	29.0	—	29.0	12.4	—	12.4
收購聯營公司	—	14.9	14.9	14.8	—	14.8
重列至商譽	(9.6)	—	(9.6)	—	—	—
因增持聯營公司權益產生	—	—	—	1.8	—	1.8
於十二月三十一日	<u>19.4</u>	<u>14.9</u>	<u>34.3</u>	<u>29.0</u>	<u>—</u>	<u>29.0</u>
減值						
於一月一日	(17.6)	—	(17.6)	(2.8)	—	(2.8)
本年度已確認金額	—	—	—	(14.8)	—	(14.8)
於十二月三十一日	<u>(17.6)</u>	<u>—</u>	<u>(17.6)</u>	<u>(17.6)</u>	<u>—</u>	<u>(17.6)</u>
	<u>1.8</u>	<u>14.9</u>	<u>16.7</u>	<u>11.4</u>	<u>—</u>	<u>11.4</u>

本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
資產總額	20,519.6	16,695.7
負債總額	<u>(8,613.6)</u>	<u>(5,473.4)</u>
淨資產	<u>11,906.0</u>	<u>11,222.3</u>
本集團應佔聯營公司淨資產	<u>4,328.4</u>	<u>3,999.1</u>
收入	<u>2,792.8</u>	<u>2,032.4</u>
年內溢利	<u>1,100.9</u>	<u>91.1</u>
本集團應佔聯營公司之本年度溢利或虧損	<u>422.5</u>	<u>160.3</u>

本集團於二零零九年十二月三十一日之主要聯營公司詳情載於附註58。

27. 於共同控制企業之權益

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非上市股份		
投資成本	71.4	17.6
應佔收購後儲備	<u>989.4</u>	<u>934.7</u>
	1,060.8	952.3
撤銷未變現溢利	<u>(17.6)</u>	<u>(17.6)</u>
	<u>1,043.2</u>	<u>934.7</u>

本集團於共同控制企業權益(以權益會計法入賬)之財務資料概述如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
非流動資產	1,361.7	1,299.6
流動資產	198.8	144.8
非流動負債	(367.7)	(372.4)
流動負債	<u>(132.0)</u>	<u>(119.7)</u>
本集團應佔共同控制企業淨資產	<u>1,060.8</u>	<u>952.3</u>
收入	262.8	285.6
開支	(223.1)	(234.6)
投資物業公平價值增加／(減少)	84.2	(70.6)
稅項	<u>(21.4)</u>	<u>12.8</u>
本集團應佔共同控制企業之本年度業績	<u>102.5</u>	<u>(6.8)</u>

本集團於二零零九年十二月三十一日之共同控制企業詳情載於附註59。

28. 可供出售金融資產

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
由企業實體發行之上市股本投資，按報價		
香港上市	85.6	35.3
香港以外地區上市	<u>45.8</u>	<u>26.3</u>
	<u>131.4</u>	<u>61.6</u>
由企業實體發行之非上市股本投資		
按成本扣除減值之香港股份	0.4	0.4
按成本扣除減值之海外股份	172.0	169.3
按公平價值	<u>119.8</u>	<u>42.0</u>
	<u>292.2</u>	<u>211.7</u>
上市債務證券		
於香港上市	24.1	—
香港以外地區上市	<u>294.8</u>	<u>—</u>
	<u>318.9</u>	<u>—</u>
非上市債務證券	<u>7.0</u>	<u>—</u>
	<u><u>749.5</u></u>	<u><u>273.3</u></u>

可供出售金融資產擬就持續策略或長期目標持有。

由於並無足夠市場可比較資料作為可靠計量公平價值的輸入數據，某些非上市股本投資按成本扣除減值計量。

可供出售金融資產公平價值及金融風險管理之進一步詳情載於附註45。

29. 持有至到期之投資

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
債務證券，按攤銷成本	<u>51.5</u>	<u>—</u>
債務證券，按公平價值	<u>65.6</u>	<u>—</u>

債務證券指以美元計值、以固定及浮動利率計息並於二零一一年至二零一五年到期之票據。債務證券並未過期或減值，信貸評級介乎A-至B+。

30. 私人財務客戶貸款及墊款

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
私人財務客戶貸款及墊款	4,884.6	4,732.3
減：減值撥備		
— 個別評估	(0.6)	(0.9)
— 集體評估	<u>(557.6)</u>	<u>(399.5)</u>
	4,326.4	4,331.9
減：即期部份	<u>(2,456.2)</u>	<u>(2,588.4)</u>
	<u>1,870.2</u>	<u>1,743.5</u>

若干貸款及墊款以物業抵押。所有貸款及墊款均按市場利率計息。

年內減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於一月一日	(400.4)	(292.7)
匯兌調整	—	(0.2)
已撤銷款項	335.5	255.3
已收回款項	0.3	0.3
於綜合收益賬扣除之款項	<u>(493.6)</u>	<u>(363.1)</u>
於十二月三十一日	<u>(558.2)</u>	<u>(400.4)</u>

私人財務客戶貸款及墊款由私人財務部審核，按可收回程度、賬齡分析及管理層判斷(包括現時信譽及各重大賬目的過往可收回紀錄或賬目的整體組合)評估減值撥備。

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
獨立評估之已減值貸款總額	2.7	3.4
減：獨立評估之減值貸款撥備	<u>(0.6)</u>	<u>(0.9)</u>
獨立評估之已減值貸款賬面淨值	<u>2.1</u>	<u>2.5</u>

以下為於報告期末已到期但未減值之私人財務客戶貸款及墊款之賬齡分析：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	290.0	304.7
31至60日	34.5	33.5
61至90日	30.1	24.2
90日以上	<u>115.0</u>	<u>51.6</u>
	<u>469.6</u>	<u>414.0</u>

所需抵押款項及類別視乎客戶或交易對手之信貸風險評估情況而定。已就接納抵押的類別及估值參數實施指引。

所獲抵押的主要類別如下：

- 對於個人貸款，以住宅物業按揭；及
- 對於商業借貸，以企業擔保、房地產物業抵押、股份抵押或其他資產債券抵押。

管理層會於適當時要求根據相關協議作出額外抵押，並於檢討減值虧損撥備是否足夠時監察所獲抵押品的市值。

本集團政策為按序出售所收回物業。所得款項用於調減或償還尚未了結的索償。一般而言，本集團不會佔用收回物業作業務用途。

31. 遞延稅項

本集團於本年度及過往年度中確認的主要遞延稅項資產及負債以及相關變動如下：

	加速稅務	物業及其他	撥備及減值	未變現溢利	未分派	稅項虧損	總計
	折舊	資產重估			盈利及其他		
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
本集團							
於二零零八年							
一月一日	212.9	181.8	(51.4)	1.3	5.5	(108.5)	241.6
匯兌調整	—	—	—	(0.1)	—	—	(0.1)
稅率變動影響	(12.2)	(8.8)	2.9	—	—	6.2	(11.9)
收購附屬公司	—	1.6	—	—	1.2	—	2.8
計入其他全面收益	—	(1.4)	—	—	—	—	(1.4)
於綜合收益賬確認 (附註15)	<u>16.3</u>	<u>(75.3)</u>	<u>(1.3)</u>	<u>0.2</u>	<u>1.2</u>	<u>(52.7)</u>	<u>(111.6)</u>
於二零零八年							
十二月三十一日	217.0	97.9	(49.8)	1.4	7.9	(155.0)	119.4
計入其他全面收益	—	(0.2)	—	—	—	—	(0.2)
於綜合收益賬確認 (附註15)	<u>20.2</u>	<u>76.4</u>	<u>(25.0)</u>	<u>2.9</u>	<u>0.4</u>	<u>41.0</u>	<u>115.9</u>
於二零零九年							
十二月三十一日	<u>237.2</u>	<u>174.1</u>	<u>(74.8)</u>	<u>4.3</u>	<u>8.3</u>	<u>(114.0)</u>	<u>235.1</u>

呈列綜合財務狀況表時，若干遞延稅項資產及負債已作抵銷。以下為本集團就財務報告所作的遞延稅項結餘分析：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
遞延稅項負債	335.6	241.9
遞延稅項資產	<u>(100.5)</u>	<u>(122.5)</u>
	<u>235.1</u>	<u>119.4</u>

於二零零九年十二月三十一日，本集團之未確認可扣稅臨時差額為581.1百萬港元(二零零八年：869.7百萬港元)及可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損2,819.0百萬港元(二零零八年：2,941.8百萬港元)。其中就689.8百萬港元(二零零八年：952.7百萬港元)之上述虧損確認遞延稅項資產。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無確認餘下2,129.2百萬港元(二零零八年：1,989.1百萬港元)稅項虧損之遞延稅項資產。稅項總額可無限期結轉。年內或於報告期末，並無其他未確認之重大臨時差額。

於二零零九年十二月三十一日，本公司可抵銷未來應課稅溢利之估計未動用稅項虧損為51.2百萬港元(二零零八年：39.5百萬港元)。因未能確定未來應課稅溢利流，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

32. 待出售物業及其他存貨

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
於香港之物業，按可變現淨值	222.6	259.3
香港境外之永久業權物業，按成本	135.2	135.2
藥物，醫療用品及其他可消耗品	16.5	15.9
其他存貨	<u>0.2</u>	<u>0.1</u>
	<u>374.5</u>	<u>410.5</u>

若干本集團之前所持有可變現淨值為62.3百萬港元(二零零八年：39.6百萬港元)之待出售物業已於本年度按經營租約租出，並因此已重新分類為投資物業。

香港境外之永久業權物業指一項位於美利堅合眾國之物業。本集團擬將此資產出售。永久業權物業就分部呈報目的計入本集團之物業發展及投資(附註6)。

於二零零九年十二月三十一日，賬面值達357.8百萬港元(二零零八年：394.5百萬港元)之待出售物業已抵押，作為本集團銀行及其他借貸之抵押品。

34. 貿易及其他應收款項

	本集團			
	二零零九年		二零零八年	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
應收貿易賬款				
—來自交易所、經紀及 客戶之應收賬款	1,490.6		1,071.4	
—減：減值撥備	<u>(22.0)</u>		<u>(26.5)</u>	
		1,468.6		1,044.9
有抵押有期貸款	599.7		819.3	
減：減值撥備	<u>(56.6)</u>		<u>(64.5)</u>	
		543.1		754.8
無抵押有期貸款		<u>1.9</u>		<u>21.9</u>
		2,013.6		1,821.6
證券放款	3,431.4		2,366.9	
減：減值撥備	<u>(87.8)</u>		<u>(120.4)</u>	
		<u>3,343.6</u>		<u>2,246.5</u>
		5,357.2		4,068.1
應收利息	80.2		94.4	
減：減值撥備	<u>(9.3)</u>		<u>(6.4)</u>	
		70.9		88.0
就出售以上市股份作抵押之 持作交易投資之應收代價 (須分期償還)	241.2		117.5	
其他應收款項及按金	214.0		159.3	
減：減值撥備	<u>(2.7)</u>		<u>—</u>	
		452.5		276.8
貸款及應收款項之即期部份		—		117.5
減：貿易及其他應收款項之 非即期部份		<u>—</u>		<u>(0.2)</u>
		5,880.6		4,550.2
預付款項		<u>41.8</u>		<u>114.7</u>
		<u>5,922.4</u>		<u>4,664.9</u>

減值撥備變動如下：

	本集團					總計 百萬港元
	應收 貿易賬款	有抵押 有期貸款	證券放款	應收利息	其他 應收款項	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
於二零零八年一月一日	(22.8)	(14.8)	(76.3)	—	—	(113.9)
撇銷款項	0.4	—	1.7	—	—	2.1
已收回款項	—	12.5	0.2	—	—	12.7
於綜合收益賬扣除之款項	<u>(4.1)</u>	<u>(62.2)</u>	<u>(46.0)</u>	<u>(6.4)</u>	<u>—</u>	<u>(118.7)</u>
於二零零八年十二月三十一日	(26.5)	(64.5)	(120.4)	(6.4)	—	(217.8)
轉撥自貸款及應收款項	—	—	—	—	(25.7)	(25.7)
撇銷款項	4.0	7.9	20.7	—	—	32.6
已收回款項	0.5	—	12.0	—	25.7	38.2
於綜合收益賬扣除之款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(0.1)</u>	<u>(2.9)</u>	<u>(2.7)</u>	<u>(5.7)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>(22.0)</u>	<u>(56.6)</u>	<u>(87.8)</u>	<u>(9.3)</u>	<u>(2.7)</u>	<u>(178.4)</u>

經本集團有關信貸監控部門或信貸委員會及執行委員會適當地審視應收貿易賬款、證券放款、有期貸款及其他應收款項的情況後(根據應收貿易及其他應收款項、證券放款及有期貸款的最新情況及最新公布或得到的有關抵押品的資料)，如有任何減值虧損，便於綜合收益賬中作出。

	本集團					
	二零零九年			二零零八年		
	已減值 墊款總額	獨立 評估撥備	已減值 墊款賬 面淨值	已減值 墊款總額	獨立 評估撥備	已減值 墊款賬 面淨值
百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
獨立評估之已減值						
貿易及其他應收款項						
—應收貿易賬款	24.0	(22.0)	2.0	37.8	(26.5)	11.3
—有抵押有期貸款	58.1	(56.6)	1.5	65.9	(64.5)	1.4
—證券放款	151.7	(87.8)	63.9	187.9	(120.4)	67.5
—其他應收款項	<u>12.8</u>	<u>(2.7)</u>	<u>10.1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>246.6</u>	<u>(169.1)</u>	<u>77.5</u>	<u>291.6</u>	<u>(211.4)</u>	<u>80.2</u>

以下為於報告期末已逾期但並未減值之應收及其他應收款項之賬齡分析：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	214.7	236.2
31至60日	13.7	13.5
61至90日	9.9	32.5
90日以上	<u>235.2</u>	<u>49.4</u>
	<u>473.5</u>	<u>331.6</u>

以下為於報告日期之貿易及其他應收款項根據發票／墊付日期作出之賬齡分析：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	1,406.0	1,182.5
31至60日	35.2	44.9
61至90日	19.7	31.6
90日以上	<u>334.5</u>	<u>927.9</u>
	1,795.4	2,186.9
證券放款及其他應收款項	4,305.4	2,695.8
減值撥備	<u>(178.4)</u>	<u>(217.8)</u>
	<u>5,922.4</u>	<u>4,664.9</u>

客戶之上市證券、非上市證券與物業乃持有作有抵押證券放款及有期貸款之抵押品。持有作為抵押品之上述上市證券於二零零九年十二月三十一日之公平價值為12,533.5百萬港元(二零零八年：5,195.7百萬港元)。

貿易及其他應收款項金融風險管理之進一步詳情載於附註45。

35. 聯營公司欠款

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
墊款	131.8	113.2
減：減值撥備	<u>(8.4)</u>	<u>(8.4)</u>
	123.4	104.8
減：即期部份	<u>(67.3)</u>	<u>(104.8)</u>
	<u>56.1</u>	<u>—</u>

本集團僅會在評估聯營公司欠款之可收回度發現有客觀證據顯示有減值時方會進行減值。年內減值撥備並無變動。

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
聯營公司欠款已減值總額	64.8	64.7
減：減值撥備	<u>(8.4)</u>	<u>(8.4)</u>
聯營公司欠款已減值賬面淨值	<u>56.4</u>	<u>56.3</u>

聯營公司欠款之進一步詳情載於附註45。

36. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行結餘及現金	1,510.6	1,323.9	1.2	1.4
存放於銀行之定期存款	760.0	1,259.9	294.1	505.1
國庫券	<u>7.8</u>	<u>7.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>2,278.4</u>	<u>2,591.5</u>	<u>295.3</u>	<u>506.5</u>

本集團於持牌銀行開設信託及獨立賬戶，以持有經營日常業務之客戶信託存款。於二零零九年十二月三十一日，並無計入本財務報表之信託及獨立賬戶總額為5,912.2百萬港元(二零零八年：4,088.8百萬港元)。

現金及現金等價物金融風險管理之進一步詳情載於附註45。

37. 貿易及其他應付款項

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
貿易及其他應付款項	1,564.3	1,415.6
應計費用	<u>267.4</u>	<u>222.8</u>
	<u><u>1,831.7</u></u>	<u><u>1,638.4</u></u>

以下為貿易及其他應付款項內之賬齡分析：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
少於31日	1,301.7	1,180.0
31至60日	14.0	15.8
61至90日	10.7	10.5
90日以上	<u>46.6</u>	<u>36.2</u>
	1,373.0	1,242.5
應計費用及其他應付款項	<u>458.7</u>	<u>395.9</u>
	<u><u>1,831.7</u></u>	<u><u>1,638.4</u></u>

38. 透過損益賬按公平價值處理之金融負債

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
股本及貨幣場外衍生工具	0.1	32.4
期貨及期權，按報價		
於香港上市	4.7	14.1
香港以外上市	0.3	—
股票借貸，按報價	31.0	2.5
嵌入債券之認購期權及票據	<u>60.4</u>	<u>—</u>
	<u><u>96.5</u></u>	<u><u>49.0</u></u>

透過損益按公平價值處理之金融負債之進一步詳情於附註45披露。

39. 股本

	股份數目	價值 百萬港元
每股面值2港元之普通股		
法定：		
於二零零八年一月一日、二零零八年十二月三十一日 及二零零九年十二月三十一日	<u>650,000,000</u>	<u>1,300.0</u>
已發行及繳足：		
於二零零八年一月一日	244,236,423	488.5
已購回及註銷股份	<u>(198,000)</u>	<u>(0.4)</u>
於二零零八年十二月三十一日	244,038,423	488.1
已購回及註銷股份	<u>(36,704,363)</u>	<u>(73.4)</u>
於二零零九年十二月三十一日	<u>207,334,060</u>	<u>414.7</u>

40. 購股權計劃

本公司之購股權計劃(「本計劃」)乃根據本公司股東於二零零二年六月三日(「採納日期」)通過之決議案而採納，主要目的為向合資格參與者提供於本公司持有個人股份之機會，以及幫助鼓勵、吸引及挽留可對本集團長期增長及盈利能力作出重要貢獻之合資格參與者。本計劃之合資格參與者包括本公司、其任何附屬公司或本集團持有股本權益之任何機構(「所投資實體」)之任何僱員、非執行董事(包括獨立非執行董事)、本集團或所投資實體之貨品或服務供應商、本集團或所投資實體之客戶、本集團或所投資實體之任何少數股東，或董事認為對本集團發展及增長有貢獻或可能作出貢獻之任何人士或機構。本計劃將於二零一二年六月二日屆滿。

根據本計劃及本公司任何其他計劃(不包括根據本計劃及本公司任何其他計劃已失效之購股權)可發行之股份數目上限，不得超過本公司於採納日期已發行股份之10%。於二零零九年十二月三十一日，根據本計劃可發行之股份數目上限佔本公司於該日期之已發行股份10%。

除獲本公司股東事先於股東大會上批准外，於任何十二個月期限內根據本計劃而發行及將發行予每位合資格參與者之股份總數，不得超過本公司已發行股份之1%。

根據本計劃向本公司董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士授出任何購股權，必須獲本公司獨立非執行董事（不包括身為承授人的獨立非執行董事）批准。此外，倘向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授出購股權導致於十二個月期限內已發行及將發行之股份超過已發行股份之0.1%或總值（根據股份於授出購股權日期之收市價計算）超過5,000,000港元，則須由本公司股東於股東大會作出批准。

根據本計劃授出購股權之建議，可於授出建議當日起計28個營業日內接納，並支付1.00港元作為授出購股權之代價。購股權可按本計劃之條款於董事釐定並通知每位承授人之期間隨時行使，惟在任何情況下須於採納日期起計10年內屆滿。

行使價由董事釐定，並至少須為以下之最高者：(i)本公司股份於授出購股權建議當日（須為交易日）於聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出購股權建議當日前五個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

自採納本計劃以來，概無任何購股權根據本計劃而授出，因此亦無任何購股權於二零零九年及二零零八年十二月三十一日尚未行使。

41. 股份溢價及儲備

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
股份溢價	1,519.5	1,519.5
物業重估儲備	42.3	42.3
投資重估儲備	277.1	174.4
資本贖回儲備	287.5	214.1
匯兌儲備	149.2	136.6
非供派發儲備(附註)	55.2	55.2
資本儲備	(8.7)	(8.7)
累計溢利	6,639.2	5,643.3
股息儲備	72.6	73.2
	<u>9,033.9</u>	<u>7,849.9</u>

	股份溢價 百萬港元	資本 贖回儲備 百萬港元	累計溢利 百萬港元	股息儲備 百萬港元	總計 百萬港元
本公司					
於二零零八年一月一日	1,519.5	213.7	386.7	146.5	2,266.4
二零零八年中中期股息	—	—	(36.6)	36.6	—
已付股息	—	—	—	(183.1)	(183.1)
擬派末期股息	—	—	(73.2)	73.2	—
已購回及註銷股份	—	—	(3.3)	—	(3.3)
股份購回時轉撥	—	0.4	(0.4)	—	—
本公司股東應佔虧損	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(155.8)</u>	<u>—</u>	<u>(155.8)</u>
於二零零八年					
十二月三十一日	1,519.5	214.1	117.4	73.2	1,924.2
二零零九年中中期股息	—	—	(36.6)	36.6	—
已付股息	—	—	—	(109.8)	(109.8)
擬派末期股息	—	—	(72.6)	72.6	—
股份購回及註銷	—	—	(608.8)	—	(608.8)
股份購回時轉撥	—	73.4	(73.4)	—	—
本公司股東應佔溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>760.3</u>	<u>—</u>	<u>760.3</u>
於二零零九年					
十二月三十一日	<u>1,519.5</u>	<u>287.5</u>	<u>86.3</u>	<u>72.6</u>	<u>1,965.9</u>

於二零零九年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備以合共158.9百萬港元(二零零八年：190.6百萬港元)的累計溢利及股息儲備呈列。

附註：不可分派儲備指本集團應佔附屬公司之資本贖回儲備。

42. 銀行及其他借貸

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行借貸		
銀行貸款	4,051.8	3,776.7
透支	<u>18.0</u>	<u>—</u>
其他借貸	4,069.8	3,776.7
	<u>197.8</u>	<u>106.4</u>
	<u>4,267.6</u>	<u>3,883.1</u>
列為：		
有抵押	2,216.0	1,964.1
無抵押	<u>2,051.6</u>	<u>1,919.0</u>
	<u>4,267.6</u>	<u>3,883.1</u>
銀行貸款及透支償還期限如下：		
要求時償還或一年內	2,961.2	1,305.3
一年以上但不超過兩年	505.8	238.0
兩年以上但不超過五年	602.8	2,194.1
五年以上	<u>—</u>	<u>39.3</u>
	<u>4,069.8</u>	<u>3,776.7</u>
其他借貸償還期限如下：		
要求時償還或一年內	164.8	98.5
一年以上但不超過兩年	10.2	—
兩年以上但不超過五年	<u>22.8</u>	<u>7.9</u>
	<u>197.8</u>	<u>106.4</u>
	4,267.6	3,883.1
減：須於一年內償還及列於流動負債之款項	<u>(3,126.0)</u>	<u>(1,403.8)</u>
一年後到期之款項	<u>1,141.6</u>	<u>2,479.3</u>

本集團117.1百萬港元(二零零八年：86.1百萬港元)、27.3百萬港元(二零零八年：無)及1.5百萬港元(二零零八年：1.6百萬港元)的銀行貸款分別以澳元、英鎊及美元計值。銀行及其他借貸金融風險管理之詳情於附註45披露。

以本集團資產作為抵押之銀行及其他借貸之詳情載於附註53。

43. 撥備

	本集團			本公司
	僱員福利 百萬港元	其他 百萬港元	總計 百萬港元	僱員福利 百萬港元
撥備：				
於二零零九年一月一日	37.9	49.6	87.5	0.1
年內額外撥備	17.5	5.2	22.7	—
撥回款項	(25.1)	(1.0)	(26.1)	—
年內已動用款項	(9.4)	(0.8)	(10.2)	—
年內已付款項	(0.4)	(35.0)	(35.4)	—
轉撥自貿易及其他應付款項	—	0.1	0.1	—
於二零零九年十二月三十一日	20.5	18.1	38.6	0.1
減：即期部份	(16.0)	(10.3)	(26.3)	(0.1)
非即期部份	4.5	7.8	12.3	—

44. 資本風險管理

本集團管理資本旨在透過優化債權平衡，確保本集團屬下各公司能持續經營並給予股東最高回報。本集團的整體策略與上年度保持不變。

本集團的資本架構包括債務（銀行及其他借貸等）及本公司股東應佔權益（包括已發行股本、股份溢價及儲備）。

資本負債比率

本集團管理層運用資本負債比率（即債務淨額除以權益）持續檢討資本架構。債務淨額包括本集團的銀行及其他借貸減短期銀行抵押存款與現金及現金等價物。權益包括本公司股東應佔權益之各個組成部份。

於報告期末之資本負債比率如下：

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
銀行及其他借貸	4,267.6	3,883.1
減：短期銀行抵押存款 現金及現金等價物	(141.6) <u>(2,278.4)</u>	(130.5) <u>(2,591.5)</u>
債務淨額	<u>1,847.6</u>	<u>1,161.1</u>
本公司股東應佔權益	<u>9,448.6</u>	<u>8,338.0</u>
資本負債比率	<u>19.6%</u>	<u>13.9%</u>

45. 金融工具

45a. 金融資產及負債

本集團及本公司金融資產於報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
透過損益賬按公平價值處理之 金融資產(附註33)				
— 持作交易投資	1,338.8	332.6	—	—
— 指定為透過損益賬按公平 價值處理	—	—	—	10.8
— 非上市投資基金之 股本證券	104.8	90.7	—	—
	<u>1,443.6</u>	<u>423.3</u>	<u>—</u>	<u>10.8</u>
歸類為非流動資產之貸款及 應收款項				
— 私人財務客戶貸款及墊款 (附註30)	1,870.2	1,743.5	—	—
— 貸款及應收款項	—	164.2	—	—
— 附屬公司欠款(附註25)	—	—	2,687.3	2,207.7
— 聯營公司欠款(附註35)	56.1	—	—	—
歸類為流動資產之貸款及 應收款項				
— 短期銀行抵押存款	141.6	130.5	—	—
— 現金及現金等價物 (附註36)	2,278.4	2,591.5	295.3	506.5
— 附屬公司欠款(附註25)	—	—	1,760.8	2,391.2
— 貿易及其他應收款項 (附註34)	5,880.6	4,550.2	4.4	7.0
— 私人財務客戶貸款及墊款 (附註30)	2,456.2	2,588.4	—	—
— 聯營公司欠款(附註35)	67.3	104.8	—	—
— 一間共同控制企業欠款	3.9	3.4	—	—
	<u>12,754.3</u>	<u>11,876.5</u>	<u>4,747.8</u>	<u>5,112.4</u>
可供出售金融資產(附註28)	<u>749.5</u>	<u>273.3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
持有至到期之投資(附註29)	<u>51.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>14,998.9</u>	<u>12,573.1</u>	<u>4,747.8</u>	<u>5,123.2</u>

本集團及本公司金融負債於報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
按攤銷成本計算的金融負債				
— 銀行及其他借貸(附註42)	4,267.6	3,883.1	—	—
— 貿易及其他應付款項 (附註37)	1,564.3	1,415.6	3.4	3.1
— 欠一間附屬公司款項 (附註25)	—	—	3,140.6	3,423.4
— 欠聯營公司款項	13.7	13.8	—	—
— 欠共同控制企業款項	0.3	14.1	—	—
	<u>5,845.9</u>	<u>5,326.6</u>	<u>3,144.0</u>	<u>3,426.5</u>
透過損益賬按公平價值處理之 金融負債(附註38)	<u>96.5</u>	<u>49.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>5,942.4</u></u>	<u><u>5,375.6</u></u>	<u><u>3,144.0</u></u>	<u><u>3,426.5</u></u>

下表載列金融工具之分析，以公平價值初步確認後計量，並分別按公平價值之可觀察度分類為一至三級。

第一級公平價值計量按可識別資產及負債於活躍市場的報價(未調整)計算。

第二級公平價值計量乃除第一級計入之報價外，就資產或負債可直接(即價格)或間接(自價格衍生)觀察輸入數據得出。

第三級公平價值計量乃計入並非根據可觀察市場數據(無法觀察輸入數據)之資產或負債之估值方法得出。

	於二零零九年十二月三十一日			
	第一級 百萬港元	第二級 百萬港元	第三級 百萬港元	總計 百萬港元
透過損益賬按公平價值 處理之金融資產 (附註33)				
— 持作交易投資	1,230.8	83.2	24.8	1,338.8
— 非上市投資基金之 股本證券	—	—	104.8	104.8
可供出售金融資產 (附註28)	<u>151.2</u>	<u>359.3</u>	<u>66.6</u>	<u>577.1</u>
	<u>1,382.0</u>	<u>442.5</u>	<u>196.2</u>	<u>2,020.7</u>
透過損益賬按公平價值 處理之金融負債 (附註38)	<u>36.0</u>	<u>60.4</u>	<u>0.1</u>	<u>96.5</u>

年內第一級及第二級之間概無進行轉撥。第三級金融資產及負債之公平價值主要以所牽涉無法觀察之數據系列計算。

第三級公平價值計量下之金融資產對帳如下：

	二零零九年			透過損益賬按 公平價值處理 之金融負債 百萬港元
	持作 交易投資 百萬港元	非上市 投資基金之 股本證券 百萬港元	可供出售 投資 百萬港元	
於一月一日之結餘	3.1	90.7	42.0	(19.0)
盈利或虧損總額				
— 於綜合收益賬	1.3	14.1	4.6	18.9
— 於其他全面收益	—	—	24.6	—
購買	50.3	89.0	—	—
出售	<u>(29.9)</u>	<u>(89.0)</u>	<u>(4.6)</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日之 結餘	<u>24.8</u>	<u>104.8</u>	<u>66.6</u>	<u>(0.1)</u>

45b. 金融資產及負債之公平價值

金融資產及金融負債之公平價值釐定如下：

具標準條款及條件並在活躍市場買賣的金融資產及金融負債(包括衍生工具及股票借貸)的公平價值分別參照所報市場買盤價與賣盤價或有關股票借貸之相關金融資產的所報市場賣盤價釐定。

計入可供出售金融資產中有債務證券，其債券部份於初始確認日按公平價值確認及隨後按每個報告日之公平價值變動計量直接於權益中確認，直至該工具售出。於二零零九年十二月三十一日，債券部份之公平價值約為306.0百萬港元(2008：無)，此乃按所要求之收益率折現之未來現金流量根據合約釐定之現值而計算，要求之收益率乃參照相若條款之工具釐定。於二零零九年十二月三十一日，債券部份之實際利率介乎5.56%至16.73%。債券部份公平價值乃按獨立專業估值師漢華評值有限公司釐定。

透過損益賬按公平價值處理之金融資產及可供出售金融資產包括無活躍市場之非上市投資基金、非上市股本證券及非上市可換股債券。非上市投資基金經參考各自基金管理之報價釐定公平價值，而非上市股本證券及非上市可換股債券之公平價值以估值技術(包括使用最近期公平磋商交易)及參考其他類似投資及一般認可定價模式(如二項期權定價模式或折現現金流)釐定。

計入透過損益賬按公平價值處理之金融資產之非上市認股權證的公平價值使用畢蘇期權定價模式估計。由於缺乏股權及貨幣場外衍生工具(計入透過損益賬按公平價值處理之金融負債)的報價，加上現行市況欠佳致使近月並無有關衍生工具的市場交易，故此本集團參考各交易方於年末日提供的價格估計有關公平價值。

董事認為，於綜合財務報表按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平價值相若。

45c. 金融風險管理

金融服務業本身存在風險，因此訂立一個妥善的風險管理制度，是企業審慎而成功的做法。集團深信風險管理與業務增長兩者同樣重要。集團的業務存在的主要金融風險為市場風險(包括股票風險、利率風險及外匯風險)、信貸風險及流動資金風險。集團的風險管理目標是將所面對的風險局限於可接受水平內之餘，同時致力提高股東價值。

集團的風險管治架構旨在涵蓋所有業務活動，以確保所有有關風險類別已妥為管理及監控。集團已採納一個妥善的風險管理組織架構，並附有完善的政策及程序，有關政策及程序會定期進行檢討，並在有需要時因應市場、本集團經營環境及業務策略之變動而加強。本集團的有關獨立控制部門(即內部審核、規章及風險控制)擔任重要職務，向相關董事會及高級管理層確保實施、維持及遵守穩健的內部風險機制。

(a) 市場風險

(i) 股票風險

市場內有不少可供投資的資產類別，而本集團所進行之主要業務之一為股票投資。任何股票投資所產生之市場風險皆因每日市價或公平價值波動而起，緩和該等風險的能力視乎有否預備任何對沖工具及本集團所擁有投資組合的分散程度。更重要的是，進行交易之員工必須擁有管理風險的知識及經驗，確保風險在最適當的時機下獲妥善對沖及重整。本集團之買賣活動包括營造市場活動及自營買賣活動須受有關風險管理委員會(「風險管理委員會」)審批之限額限制。該等限額由風險控制部經諮詢有關交易主管彼等可承受風險的程度後建議及提出。風險控制部負責獨立監察及匯報本集團買賣活動(包括現貨股票及股本衍生工具)之風險狀況，並視乎該等工具為上市或非上市按「市場價格」及「公平價格」計算價值。評估風險時會使用風險值(「風險值」)及壓力測試。同時，亦設定其他非風險值限額如「虧蝕上限」及「持倉」以限制所面對的超限風險。風險值及壓力測試獲金融業廣泛使用，透過結合持倉之規模及潛在市場變化對損益產生之潛在影響，作為量化風險的工具。

本集團所有營造市場活動及自營買賣活動持倉狀況及財務業績，均每日匯報予高級管理層以供審閱。內部審核部門亦會作出審核，確保充份遵守既訂市場風險限額及指引。

下表概述環球股市指數變動對本集團的整體財務影響。該分析乃假設股市指數上下波幅為20%，所有其他變數保持不變，而本集團的所有股本工具隨之變動。指數下降以負數表示。

	於二零零九年十二月三十一日				於二零零八年十二月三十一日			
	年度潛在影響		權益其他部份之 潛在影響		年度潛在影響		權益其他部份之 潛在影響	
	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元	20% 百萬 港元	-20% 百萬 港元
本地指數	202.7	(210.3)	74.1	(74.1)	62.8	(62.6)	54.6	(54.6)
海外指數	<u>85.4</u>	<u>(85.4)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>24.8</u>	<u>(24.8)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

環球股市指數變動對本集團本年度的表現並無重大財務影響。鑒於市場波動及交易範圍廣泛，期貨、期權及限價期權以其他衍生工具對沖。

(ii) 利率風險

利率風險主要由就計息資產、負債及承擔重新定價之時差所引致。當類似資產及承擔之基準利率上升時，亦被視為持有計息資產及承擔之機會成本。

本集團的利率風險主要來自證券放款，有期放款及其他貸款業務。本集團有法律能力要求借款人即時償還貸款，或重訂證券放款之息率至適當水平。本集團亦可容易地確定其在提供貸款時所承受之利率風險水平。管理本集團所支付之利率旨在盡量令息差符合資金之流動性及需求。

於二零零九年十二月三十一日，倘香港市場利率之變動為加減100個點子，而所有其他變數保持不變，則本集團於本年度的潛在財務影響將上升27.4百萬港元或下降23.1百萬港元(二零零八年：上升14.9百萬港元或下降6.9百萬港元)，主要是由於浮息借貸的利息開支被浮息私人財務客戶貸款及墊款以及證券放款的利息收入所抵銷。本公司承受的財務風險並不重大。

(iii) 外匯風險

外匯風險乃外幣匯率變動對盈利或資本造成之風險。

集團之外匯風險主要來自其槓桿外匯或代客購買海外證券之業務。外匯風險由業務部門各自根據有關集團公司董事會及風險管理委員會所批准之限額作出管理及監察。就槓桿外匯業務而言，本集團乃擔任莊家之位置。因此，外幣未平倉合約(須受由管理層審批之限額限制，並須每日受其監控及向其匯報)產生外匯風險。另外，倘客戶在經歷重大匯率波動後未能填補保證金額，亦會對本集團造成外匯風險。

於二零零九年十二月三十一日，假設外幣匯率上下波幅為10%，所有其他變數保持不變，則本集團於本年度之潛在財務影響將上升／下降25.8百萬港元(二零零八年：18.2百萬港元)，主要由於本集團之資產及負債以澳元計值之故。

(b) 信貸風險

客戶或交易對手未能履行交收責任，將導致信貸風險。一旦本集團借款予第三方，並與之交易及買賣，即會有信貸風險。

信貸政策(受有關信貸委員會(「信貸委員會」)規管)詳列批准信貸及監管程序。該等程序乃按照專業守則、有關條例之規定以及證券及期貨事務監察委員會發出之有關守則或指引而訂定。

日常信貸管理由有關信貸部負責。信貸部會就交易對手之信譽、抵押品之種類及數額及風險分布作出批核。有關信貸部門日常所作之決定是向本集團之高級管理層與信貸委員會所召開的定期例會上作出匯報及檢討。

下表載列財務狀況表組成部分面對最高信貸風險及集中程度。最高風險以總值顯示，並未計及使用抵押協議減少風險的影響。總值旁的百分比數字反映其集中程度。

	本集團			
	於二零零九年		於二零零八年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
最高信貸風險				
貿易及其他應收款項	5,880.6	46%	4,550.2	39%
私人財務客戶貸款及墊款	4,326.4	34%	4,331.9	36%
短期銀行抵押存款	141.6	1%	130.5	1%
現金及現金等價物	2,278.4	18%	2,591.5	22%
貸款及應收款項	—	0%	164.2	1%
聯營公司欠款	123.4	1%	104.8	1%
一間共同控制企業欠款	3.9	0%	3.4	0%
	<u>12,754.3</u>	<u>100%</u>	<u>11,876.5</u>	<u>100%</u>

	本公司			
	於二零零九年		於二零零八年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	百萬港元	%	百萬港元	%
最高信貸風險				
貿易及其他應收款項	4.4	0%	7.0	0%
現金及現金等價物	295.3	6%	506.5	10%
附屬公司欠款	4,448.1	94%	4,598.9	90%
	<u>4,747.8</u>	<u>100%</u>	<u>5,112.4</u>	<u>100%</u>

本集團所面對的最高信貸風險平均分佈於「貿易及其他應收款項」與「私人財務客戶貸款及墊款」之間，佔超過總風險之四分之三。「貿易及其他應收款項」包括應收交易所、經紀及客戶款項、有抵押有期貸款、證券放款以及其他利息及應收項目。有關分類及賬齡分析載於綜合財務報表附註34。由於股票買賣追加的按金收緊而大部份客戶已將交易平倉，因此證券放款方面問題不大。本集團證券放款負債資產比率仍處於低水平。

本公司主要附屬公司亞洲聯合財務授出的「私人財務客戶貸款及墊款」，包括無抵押貸款及墊款4,009.7百萬港元(二零零八年：3,727.2百萬港元)及有抵押貸款及墊款316.7百萬港元(二零零八年：604.6百萬港元)，未計及持有的抵押品或其他信貸增強措施。下表概述以採用內部信貸評級系統為基準的信貸質素：

	本集團	
	於二零零九年 十二月 三十一日 百萬港元	於二零零八年 十二月 三十一日 百萬港元
信貸質素		
未過期或未減值	3,854.6	3,915.3
已過期或個別減值	<u>471.8</u>	<u>416.5</u>
	<u><u>4,326.4</u></u>	<u><u>4,331.8</u></u>

借予策略性客戶之貸款均獲信貸委員會正式批核，並設立其他管制措施以監察其履約情況。於二零零九年十二月三十一日，任何一筆個別貸款如發生拖欠，佔總體貸款組合之比重亦不會高於6%，管理層認為，管制措施足以監控貸款之履約情況。

(c) 流動資金風險

流動資金管理旨在使本集團即使在不利的市場條件下亦可就所有到期償還責任靈活管理及配合資金流入，並達到現金流量管理之高度和諧性。

本集團監管其流動資金狀況，確保有審慎而充裕之流動資金比率，以遵守有關法定要求。本集團各管理層及其他相關高級經理每日以高透明度及統一的方法進行監察，以確保有足夠流動資金應付全部責任，並符合法定要求(如財務資源條例(「財務資源條例」))。

本集團之金融負債面對的約定未折現現金流量及其約定到期日如下：

	少於 31日 百萬 港元	31日 至90日 百萬 港元	91日 至1年 百萬 港元	1年 至5年 百萬 港元	5年 以上 百萬 港元	總計 百萬 港元
於二零零九年						
十二月三十一日						
銀行及其他借貸	698.7	249.1	2,113.3	1,247.9	—	4,309.0
貿易及其他應付款項	1,564.3	—	—	—	—	1,564.3
欠聯營公司款項	13.7	—	—	—	—	13.7
欠共同控制企業款項	0.3	—	—	—	—	0.3
透過損益賬按公平價 值處理之金融負債	<u>96.5</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>96.5</u>
於二零零八年						
十二月三十一日						
銀行及其他借貸	172.4	652.9	618.9	2,550.8	39.7	4,034.7
貿易及其他應付款項	1,415.6	—	—	—	—	1,415.6
欠聯營公司款項	13.8	—	—	—	—	13.8
欠共同控制企業款項	14.1	—	—	—	—	14.1
透過損益賬按公平價 值處理之金融負債	<u>49.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>49.0</u>

於報告期末，本集團有來自主要附屬公司亞洲聯合財務之尚未償還貸款承擔340.4百萬港元(二零零八年：314.8百萬港元)，並將於一年內到期。

本公司於報告期末的金融風險並不重大。存在於公司層面之金融風險主要來自其附屬公司之欠款，此風險透過評估從附屬公司追回還款之機會率高低進行管理。管理層定期監察本集團內部可供動用的資金，而且附屬公司持有之資產相信足以抵償彼等結欠之款項。因此，本公司於報告期末承受之金融風險相信僅屬微不足道。

46. 固定費用合約管理

本集團訂立若干固定費用合約，據此，本集團使用其本身之醫療中心／診所，職員及其他資源提供合約涵蓋之醫療／牙科服務。根據固定費用合約將提供之服務水平並不確定，且須視乎不確定之未來事件。於評估該等合約之定價及條文時，本集團須考慮為履行根據固定費用合約提供服務之合約義務所需成本是否會超過其將收取之收入及風險（「風險」）之機率。

風險之頻率及嚴重程度受多項因素影響，包括（其中包括）固定費用合約參與人士及香港公眾之健康狀況及意識、爆發／可能爆發任何傳染疾病、氣候變化、該等合約之期限（一般為短期）以及各種社會、行業及經濟因素。與該等涉及個別合約之實際收回之可能性的因素（包括該等因素之過度集中及可能發生若干受該等因素影響之事件）有關之風險乃須予以估計之不明朗因素之主要來源。

本集團透過定期審查個別合約之估計及實際收回率管理風險，並在確立定價及續約政策時考慮該等評估。

由於固定費用合約的相關資產及負債並不計息，加上僅會向信貸紀錄良好或風險低的客戶以記賬形式提供服務，故此本集團有關該等合約的利率風險及信貸風險極低。

於二零零九年十二月三十一日，本集團固定費用合約之應收賬款及遞延收入分別約為5.8百萬港元（二零零八年：8.4百萬港元）及4.4百萬港元（二零零八年：4.7百萬港元）。

47. 收購一間附屬公司

於二零零九年四月二十三日，本集團透過認購前聯營公司新工投資有限公司（「新工投資」）（前稱禹銘投資有限公司）的供股股份，額外收購新工投資27.74%權益。據此，本集團於新工投資之股權由26.98%增加至54.72%，並且新工投資成為本集團之一間附屬公司。收購新工投資27.74%權益之代價154.2百萬港元以現金結算。所收購淨資產之公平價值如下：

	賬面值及 公平價值 百萬港元
可供出售金融資產	140.5
持有至到期之投資	33.7
貿易及其他應收款項	55.7
透過損益賬按公平價值處理之金融資產	380.2
現金及現金等價物	282.7
貿易及其他應付款項	(10.6)
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	(2.9)
應付稅項	<u>(1.2)</u>
淨資產	878.1
少數股東權益	<u>(397.6)</u>
	<u>480.5</u>
現金(包括已付開支)以用作認購新工投資供股之股份	(154.2)
轉撥自於一間聯營公司之權益	<u>(187.8)</u>
	<u>(342.0)</u>
收購之折讓	<u><u>138.5</u></u>
收購所產生之淨現金流	
— 以現金支付的現金代價	(154.2)
— 所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>282.7</u>
	<u><u>128.5</u></u>

由於認購新工投資之供股股份之價格低於所收購淨資產之公平價值，因此於收購日期，本集團於新工投資的可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之權益超過業務合併之成本。故此，收購產生折讓並即時於綜合收益賬確認。

於收購日期與報告日期之間年度，新工投資為本集團貢獻212.9百萬港元之溢利。

倘收購已於二零零九年一月一日完成，於截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團之收入及溢利總額分別為4,974.0百萬港元及3,136.8百萬港元。該資料僅為說明目的呈列，並不必然為倘收購於二零零九年一月一日完成本集團實際本應取得之收入及經營業績之指標，亦無意用作對未來業績之預測。

48. 主要非現金交易

年內，共同控制企業宣派股息收入50.0百萬港元(二零零八年：60.0百萬港元)。其中49.0百萬港元(二零零八年：60.0百萬港元)透過抵銷共同控制企業之往來賬目記錄。

49. 或然負債

(a) 於報告期末，本集團作出之擔保如下：

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
就一間結算所及監管機構所獲銀行擔保 作出賠償擔保	4.5	4.5
其他擔保	<u>3.0</u>	<u>3.0</u>
	<u>7.5</u>	<u>7.5</u>

(b) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券有限公司(「新鴻基証券」)向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在

合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：

- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，
- (a) GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成分之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；
- (b) LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及
- (c) Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(作為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。
- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。

- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀（「香港令狀」）以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償（包括相關開支及費用）。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。

50. 資本承擔

	本集團	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
已簽約但未在綜合財務報表撥備的資本開支	<u>7.5</u>	<u>113.4</u>
已授權但未訂約的資本開支	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

51. 經營租約安排

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
作為承租人				
於本年度確認有關經營租約之最低租約款項				
土地及樓宇	205.2	179.8	4.6	5.8
其他	<u>7.2</u>	<u>9.9</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>212.4</u>	<u>189.7</u>	<u>4.6</u>	<u>5.8</u>

於報告期末，本集團及本公司根據不可撤銷經營租約而於下列期間到期支付之日後承擔最低租約款項如下：

	本集團				本公司	
	二零零九年		二零零八年		二零零九年	二零零八年
	土地及樓宇	其他	土地及樓宇	其他	土地及樓宇	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
一年內	181.2	3.8	170.5	5.4	6.6	5.8
第二至第五年 (包括首尾兩年)	150.4	1.3	110.1	1.3	1.7	—
五年以上	9.0	—	—	—	—	—
	<u>340.6</u>	<u>5.1</u>	<u>280.6</u>	<u>6.7</u>	<u>8.3</u>	<u>5.8</u>

經營租約付款指本集團就其辦公室物業、醫療中心、長者護理中心及辦公室設備應付之租金。租約之年期一般議定為一至六年不等。

作為出租人

年內賺取之物業租金收入為145.4百萬港元(二零零八年：141.1百萬港元)。所持有之物業已有租戶承諾租用，該等租戶之租約協議將於未來三年內屆滿或可於未來三年內終止。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租約款項與租戶訂立合約：

	本集團	
	二零零九年	二零零八年
	百萬港元	百萬港元
於一年內	122.0	96.4
第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>67.5</u>	<u>69.6</u>
	<u>189.5</u>	<u>166.0</u>

於報告期末，本公司概無因作為出租人而於不可撤銷經營租約擁有任何重大租賃承擔。

52. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供定額供款退休福利計劃。該等計劃之資產與本集團資產分開持有，獨立存於獨立信託公司所管理之公積金。

自綜合收益賬扣除之退休福利開支為本集團按計劃規則所指定比率而已付及應付供款。倘僱員於完全達到享用退休福利前退出計劃，則根據計劃之條款，本集團應付的供款將扣除僱主應繳之金額。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，並無僱員由於在達到可全數享用退休福利前退出該計劃以致有重大部份之僱主供款得以退回，並可將該退回款項用以減低本集團往後年度之應付供款。

由於香港政府推行強制性公積金計劃條例，故此本集團於二零零零年十二月起不再為新僱員提供上述計劃。

自二零零零年十二月一日起，凡於香港新加盟本集團之員工按規定均須加入強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。本集團及僱員各自須向強積金計劃作出相當於僱員薪金5%之供款。

新鴻基於二零零七年十二月十八日正式採納及成立僱員股份擁有權計劃（「僱員股份擁有權計劃」）以吸引、表揚及挽留優秀人才。根據僱員股份擁有權計劃，新鴻基集團的特定僱員或董事（「特定承授人」）會獲授新鴻基股份，而該等新鴻基股份已由所委任的計劃受託人購買。經管理層推薦後，獲新鴻基董事會授出所需權力的委員會（由四名新鴻基高級管理人員組成）會決定特定承授人（新鴻基董事除外）獲授的股份數目及各批次的歸屬日期。倘僱員股份擁有權計劃特定承授人為新鴻基董事，則須經新鴻基董事會薪酬委員會推薦及新鴻基董事會批准方可落實。

於年內，根據僱員所有權計劃分別向特定承授人獎授0.9百萬股（二零零八年：4百萬股股份）新鴻基股份。年內作為獎授股份代價之所提供服務之公平價值乃參考年內於獎授日期獎授股份之公平價值3.8百萬港元（二零零八年：22.2百萬港元）。獎授股份之公平價值乃經扣除於歸屬期內將予收取之預期股息之現值計量，其將於歸屬期內在綜合收益賬確認。年內支銷之金額為7.1百萬港元（二零零八年：9.7百萬港元）。

53. 資產抵押

於報告期末，本集團若干投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業賬面總值4,456.6百萬港元（二零零八年：3,834.9百萬港元）、銀行存款140.0百萬港元（二零零八年：129.0百萬港元）、屬於本集團之上市投資公平價值為2,980.5百萬港元*（二零零八年：1,033.0百萬港元）、屬於孖展客戶之上市投資公平價值為1,277.2百萬港元**（二零零八年：684.1百萬港元），以及賬面值為136.2百萬港元（二零零八年：無）之債務證券（包括相關的嵌入式期權）連同一間上市附屬公司賬面值為1,448.3百萬港元（二零零八年：1,463.4百萬港元）之若干證券已用作本集團所獲4,096.8百萬港元（二零零八年：3,602.1百萬港元）貸款及一般銀行信貸額之抵押。於報告期末，已提用之信貸額為2,216.0百萬港元（二零零八年：1,964.1百萬港元）。

於報告期末，一項為數1.6百萬港元（二零零八年：1.5百萬港元）之銀行存款已用作抵押一項由銀行提供予第三方為數最多2.0百萬港元（二零零八年：2.0百萬港元）之擔保融資。

* 主要指本集團所擁有一間上市聯營公司的一部份股份，其賬面價值為3,927.3百萬港元(二零零八年：3,551.7百萬港元)。

** 根據協議條款，本集團在證券及期貨條例監管下，可重新質押證券放款安排客戶之證券予其他財務機構。

54. 關連人士交易及結餘

年內，本集團與關連人士訂立以下重大交易：

(a) 交易概要

	(收入)／支出	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
聯營公司		
管理服務費	(12.9)	(11.7)
利息收入	(6.1)	(1.8)
管理費、表現費用及其他費用	(3.2)	(12.5)
貸款安排費、配售費及包銷費	(2.5)	(8.5)
租金、物業管理及空調費與其他相關服務費	(0.4)	(0.4)
保險金	—	(0.8)
已付租金	1.2	1.4
利息開支	—	0.5
共同控制企業		
物業管理及空調費與其他相關服務費	(13.4)	(13.8)
行政、管理及顧問費	(6.7)	(6.3)
租金開支	18.2	17.7

(b) 主要管理層人員酬金

	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
短期福利	34.2	51.3
退休福利	0.6	0.6
	<u>34.8</u>	<u>51.9</u>

(c) 於報告期末，本集團及本公司與關連人士有以下重大結餘：

	本集團		本公司	
	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
聯營公司	113.2	94.4	3.5	3.4
共同控制企業	<u>3.6</u>	<u>(10.7)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>116.8</u>	<u>83.7</u>	<u>3.5</u>	<u>3.4</u>

上述金額乃以下列方式於本集團及本公司之財務狀況表內入賬：

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元	二零零九年 百萬港元	二零零八年 百萬港元
貿易及其他應收款項		3.5	3.4	3.5	3.4
聯營公司欠款	(i)	123.4	104.8	—	—
一間共同控制企業					
欠款	(ii)	3.9	3.4	—	—
欠聯營公司款項	(i)	(13.7)	(13.8)	—	—
欠共同控制企業款項	(ii)	<u>(0.3)</u>	<u>(14.1)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>116.8</u>	<u>83.7</u>	<u>3.5</u>	<u>3.4</u>

附註：

- (i) 欠自(欠)聯營公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還，惟向一間聯營公司作出之62.6百萬港元無抵押短期貸款除外，其以年利率12厘計息，並於二零一零年十二月三十一日到期償還。
- (ii) 欠自(欠)共同控制企業之款項為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (d) 年內，本集團與一間合營夥伴於一間雙方各佔50%權益之共同控制企業收取及獲償還若干免息貸款。於二零零八年十二月三十一日，本集團借予共同控制企業之未償還結餘14.0百萬港元乃為無抵押、免息及須於要求時償還。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無借予該共同控制企業之任何未償還結餘。
- (e) 年內，一間聯營公司已償還一項為數38.5百萬港元之短期貸款，而一項為數62.6百萬港元之短期貸款已墊付予一間聯營公司。所墊付之貸款乃為無抵押、以年利率12厘計息並於二零一零年十二月三十一日到期償還。

55. 有期資產及負債到期分析

	於二零零九年十二月三十一日					總計 百萬港元
	按要求償還 百萬港元	三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年至五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	760.0	—	—	—	760.0
持有至到期之投資	—	—	—	37.2	14.3	51.5
私人財務客戶貸款及 墊款	536.7	678.2	1,546.9	1,923.4	199.4	4,884.6
有期貸款	260.7	146.6	210.6	—	—	617.9
國庫券	—	7.8	—	—	—	7.8
	<u>—</u>	<u>7.8</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7.8</u>
負債						
銀行及其他借貸	11.0	1,040.0	2,074.5	1,141.5	—	4,267.0
	<u>11.0</u>	<u>1,040.0</u>	<u>2,074.5</u>	<u>1,141.5</u>	<u>—</u>	<u>4,267.0</u>
於二零零八年十二月三十一日						
	於二零零八年十二月三十一日					總計 百萬港元
	按要求償還 百萬港元	三個月內 百萬港元	三個月 至一年 百萬港元	一年至五年 百萬港元	五年後 百萬港元	
資產						
銀行定期存款	—	1,259.9	—	—	—	1,259.9
私人財務客戶貸款及 墊款	462.0	670.2	1,687.7	1,726.7	185.7	4,732.3
貸款及應收款項	—	—	117.5	189.7	—	307.2
有期貸款	222.3	113.9	505.0	—	—	841.2
國庫券	—	7.7	—	—	—	7.7
	<u>—</u>	<u>7.7</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7.7</u>
負債						
銀行及其他借貸	98.5	790.7	514.6	2,440.0	39.3	3,883.1
	<u>98.5</u>	<u>790.7</u>	<u>514.6</u>	<u>2,440.0</u>	<u>39.3</u>	<u>3,883.1</u>

上表載列之資產及負債僅按合約期限列出。逾期資產呈報為「按要求償還」。

56. 結算日後事項

根據卓健日期為二零一零年三月二十四日的公佈，卓健董事會決定通過以下兩個步驟，把盈餘資金99百萬港元撥回予卓健的股東，以代替建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度的末期股息。

首先，卓健將利用99百萬港元，按每股4.1港元的價格進行股份回購。此舉讓有意出售股份的任何卓健股東可借此機會以卓健董事會認為對卓健及所有卓健股東均屬適當及合理的價格出售股份。

其次，卓健董事會已表示打算把99百萬港元中未用作股份回購的餘款，用以向餘下卓健股東宣派特別股息。

57. 主要附屬公司資料

於二零零九年十二月三十一日，本公司主要業務所在地位於香港之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
聯合融資有限公司	2	100	100	100	100	證券買賣、借貸及 顧問諮詢業務
Alaston Development Limited	1美元	100	100	74	74	物業買賣
聯合水產發展有限公司	50,000,000	100*	100*	100	100	投資控股
Allied Capital Management Limited	2	100	100	100	100	證券買賣
雅聯醫務協會有限公司	2	100	100	48	46	提供合約保健服務
聯合地產(香港) 有限公司**	1,217,766,486	16* 58	16* 58	74	74	投資控股
聯合地產代理有限公司	2	100	100	74	74	地產代理
AP Administration Limited	2	100	100	74	74	提供管理及顧問服務
AP Corporate Services Limited	2	100	100	74	74	提供公司服務
聯合地產發展有限公司	2	100	100	74	74	投資控股
AP Diamond Limited	1美元	100	100	74	74	物業買賣及持有物業
AP Emerald Limited	1美元	100	100	74	74	投資控股
AP Finance Limited	2	100	100	74	74	借貸
AP Property Management Limited	2	100	100	74	74	樓宇管理
亞洲創見控股有限公司	0.02	100	—	58	—	投資控股

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
Berkshire Group Limited	1美元	100	100	48	46	提供保健服務
高韻發展有限公司	5,000	100	100	74	74	持有物業
昌鍵投資有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
Capscore Limited	2	100*	100*	100	100	投資控股
CASE Specialist Limited	10,000	100	100	48	46	提供醫學美容服務
耀科投資有限公司	1	100	—	58	—	投資控股
開鵬投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
CMS Investments Limited	0.01	100	—	58	—	投資控股
Conrad Services Limited	1	100	—	74	—	環境及電機服務
家利投資有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
Dynamic People Group Limited	1美元	100	100	48	46	提供激光矯視及視力 手術服務
亞洲第一集團有限公司	2	58	58	27	27	持有資產
景資發展有限公司	10,000	100	100	74	74	投資控股
拓航有限公司	5,000	100	100	74	74	持有物業
高健醫療集團控股 有限公司	10,000	100	100	48	46	投資控股
Gilmore Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Gloxin Limited	2	100	100	46	47	投資控股
Hillcrest Development Limited	20	100	100	74	74	持有物業
Hi-Link Limited	200	100	100	74	74	投資控股
Integrated Custodian Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Itso Limited	2	100	100	46	47	證券買賣

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
Jaffe Development Limited	1美元	100	100	74	74	持有物業
Kalix Investment Limited	2	100	100	74	74	持有物業
勁鵬發展有限公司	2	100	100	74	74	持有物業
歷山代理人有限公司	2	100	100	46	47	代理人服務
Long Portfolio Limited	1	100	—	58	—	投資控股
大利標有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
隆源有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
朗倩有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
朗式投資有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
朗星有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
Macdonnell (Nominees) Limited	10,000	100	100	46	47	投資控股
銘福投資有限公司	1	100	100	74	74	持有物業
Marvellous Way Limited	10	100	100	48	46	經營中醫藥中心
銳騰投資有限公司	2	100	100	74	74	證券買賣
Mix Limited	1,400,000	100	—	58	—	投資控股
Mightyton Limited	10,000	100	100	74	74	持有物業
幹美投資有限公司	2	100	100	46	47	投資控股
協成利有限公司	2	100	—	58	—	投資控股
安通建業有限公司	2	100	100	74	74	酒店業務及持有物業
興順隆有限公司	10,000	100*	100*	100	100	投資控股
Plentiwind Limited	2	100	100	46	47	期貨買賣
栢麗服務有限公司	2	100	100	48	48	樓宇保養及清潔服務
保得物業管理有限公司	5,000	100	100	48	48	樓宇管理

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司／ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
卓健耆安有限公司	1美元	100	100	48	46	提供護老服務
卓健亞洲有限公司**	22,503,941	64	63	48	46	投資控股
卓健牙科服務有限公司	1,000	100	100	48	46	提供牙科服務
卓健耆安萬基有限公司	1,000	100	100	48	46	提供護老服務
卓健醫療體檢中心 有限公司	1,300	100	100	48	46	提供醫療設施及服務
卓健醫療服務有限公司	2	100	100	48	46	提供合約保健服務
卓健護理介紹所 有限公司	10,000	100	100	48	46	提供護理介紹所服務
卓健耆安護老有限公司	1,000	100	100	48	46	提供護老服務
卓健物理治療服務 有限公司	1,000	100	100	48	47	提供物理治療服務
卓健心理健康有限公司	1	100	100	48	46	提供心理健康服務
Quality Health Care Professional Services Limited	2	100	100	48	46	提供專業服務
Quick Art Limited	3,540,000	100	100	46	47	證券買賣
穎坤投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
山栢置業有限公司	10	100	100	74	74	持有物業
Scienter Investments Limited	20	100	100	46	47	證券買賣
新鴻基財務有限公司	150,000,000	100	100	27	27	借貸
新鴻基財經資訊 有限公司	100	51	51	24	24	財經資訊服務

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
新鴻基投資管理 有限公司	62,000,000	100	100	46	47	基金市場策劃及 投資顧問
新工投資有限公司**	373,878,981	58	—	58	—	投資控股
SHK Investment Services Limited	1,000,000	100	100	46	47	資產投資及租賃
新鴻基科網(證券) 有限公司	40,000,000	100	100	46	47	網上證券經紀及證券放款
新鴻基科網有限公司	20,000,000	100	100	46	47	投資控股
新鴻基珠江三角洲投資 有限公司	75,000,000	100	100	46	47	投資控股
順隆外匯有限公司	32,000,000	100	100	46	47	槓桿外匯買賣及經紀
順隆期貨有限公司	15,000,000	100	100	46	47	期貨及期權買賣
順隆集團有限公司	200,000,000	100	100	46	47	投資控股
順隆證券行有限公司	50,000,000	100	100	46	47	證券經紀及證券放款
Sierra Joy Limited	2	100	100	74	74	持有物業
Sino Success (HK) Limited	2	100	100	48	46	提供企業服務
Splendid Gain Limited	2	100	100	46	47	投資控股
新興金業有限公司	5,000,000	100	100	46	47	黃金買賣
新鴻基有限公司**	350,429,615	62	63	46	47	投資控股
新鴻基(代理人)有限公司	200	100	100	46	47	代理人服務
新鴻基金業有限公司	30,000,000	100	100	46	47	黃金買賣及投資控股
新鴻基期貨有限公司	80,000,600	100	100	46	47	商品期貨經紀

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
新鴻基外匯有限公司	150,000,000	100	100	46	47	外匯買賣
新鴻基保險顧問 有限公司	1,000,000	100	100	46	47	保險經紀及顧問服務
新鴻基國際有限公司	10,000,000	100	100	46	47	企業融資服務
Sun Hung Kai International Commodities Limited	25,000,000	100	100	46	47	證券、期貨及股票 期權買賣
新鴻基投資服務 有限公司	450,000,000	100	100	46	47	投資控股、證券經紀及 證券放款
新鴻基證券(海外) 有限公司	60,000	100	100	46	47	投資控股
新鴻基證券(信託) 有限公司	3,000,000	100	100	46	47	信託服務
新鴻基證券資本市場 有限公司	1,000	100	100	46	47	投資控股
新鴻基証券有限公司	124,898,589	100	100	46	47	投資控股
新鴻基策略資本 有限公司	2	100	100	46	47	投資控股及證券買賣
新鴻基結構融資 有限公司	137,500,000	100	100	46	47	提供貸款融資
Sun Hung Kai Venture Capital Limited	2	100	100	46	47	投資控股
新鴻基優越理財 有限公司	5,000,000	100	100	46	47	財務策劃及資產管理
新泰昌授信有限公司	150,000,000	100	100	46	47	借貸
新泰昌財務有限公司	25,000,000	100	100	46	47	金融服務
陽山投資有限公司	2	100*	100*	100	100	投資控股
新而有有限公司	15,000,000	100	100	46	47	期貨買賣
Texgulf Limited	20	100	100	46	47	持有物業

附屬公司	繳足已發行 普通股本 港元	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
杜雲發展有限公司	10,000	100	100	46	47	投資控股
The Hong Kong Equity Guarantee Corporation Limited	2	100	—	58	—	投資控股
同和投資有限公司	10,000	100	100	46	47	投資控股
亞洲聯合財務有限公司	137,500,000	58	58	27	27	私人財務
華昌建業有限公司	25,100,000	100	100	46	47	投資控股
偉略秘書有限公司	2	100	100	46	47	秘書服務
億利高投資有限公司	58,330,000	100	100	46	47	持有物業
禹銘投資管理有限公司	10,000,000	100	100	100	100	管理及投資顧問服務

除Alaston Development Limited、AP Diamond Limited、AP Emerald Limited、Berkshire Group Limited、Dynamic People Group Limited、Jaffe Development Limited及卓健耆安有限公司在英屬處女群島註冊成立，以及卓建亞洲有限公司於百慕達註冊成立外，以上所有附屬公司均在香港註冊成立。

於二零零九年十二月三十一日，本公司在香港以外地點註冊成立及其主要業務所在地亦在香港以外之主要附屬公司資料如下：

附屬公司	註冊成立/ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司/ 附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
Allied Properties China Limited	開曼群島	1,000美元	100	100	74	74	投資控股
Best Decision Investments Limited	英屬處女群島	50,000美元	65	65	30	30	投資控股
Boneast Assets Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股

附屬公司	註冊成立／ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
晴輝有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
Constable Development S.A.	巴拿馬	5美元	100	100	46	47	投資控股
Dynamic Force Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
佳紀有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	100	100	投資控股
興業控股有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	持有物業
I-Market Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
Kenworld Corporation	利比里亞 共和國	1美元	100	100	74	74	投資控股
Lakewood Development Corporation	美國	1,000美元	100	100	74	74	持有待出售物業
Onspeed Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	27	27	投資控股
Shipshape Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
SHK Alternative Managers Limited	開曼群島	1美元	100	100	46	47	基金管理
SHK Absolute Return Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	46	47	投資控股
SHK Dynamic Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	46	47	基金管理
SHK Global Managers Limited	英屬處女群島	5,000美元	100	100	46	47	基金管理
SHK Private Equity Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	46	47	基金管理
SHK Quant Managers Limited	開曼群島	10美元	100	100	46	47	基金管理

附屬公司	註冊成立／ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
誠興投資有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	持有物業
新鴻基(中國)投資 管理有限公司	中華人民 共和國	人民幣 50,000,000元	100	100	46	47	市場策劃及 投資顧問
Sun Hung Kai GAPS Limited	汶萊	1美元	100	100	46	47	管理服務
Sun Hung Kai Global Managers Limited	汶萊	1美元	100	100	46	47	管理服務
Sun Hung Kai International Bank [Brunei] Limited	汶萊	10,000,000 新加坡元	100	100	46	47	國際銀行事務
Sun Hung Kai International Investment Management Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	100	46	47	投資控股
Sun Hung Kai Investment Services (Macau) Limited	澳門	48,900,000 澳門元	100	100	46	47	持有物業
Sun Hung Kai Securities (Bermuda) Limited	百慕達	12,000美元	100	100	46	47	投資控股及 管理服務
Swan Islands Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
UAF Holdings Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
Upper Selection Investments Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股
Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited	英屬處女群島	2,675,400美元	100	100	74	74	投資控股
Zeal Goal International Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	46	47	投資控股

附屬公司	註冊成立／ 業務所在地	繳足已發行 普通股本	佔已發行股本面值之比例				主要業務
			本公司／附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
亞聯財信息諮詢 (深圳)有限公司	中華人民 共和國	人民幣 25,000,000元	100	100	27	27	財務顧問
深圳市亞聯財小額 信貸有限公司	中華人民 共和國	人民幣 30,000,000元	100	100	27	27	借貸
深圳亞聯財行銷 顧問有限公司	中華人民 共和國	人民幣 10,000,000元	100	100	27	27	借貸
新鴻基(天津)投資管 理有限公司	中華人民 共和國	人民幣 50,000,000元	100	100	46	47	資產管理
廣州市新鴻基投資 顧問有限公司	中華人民 共和國	6,000,000港元	100	100	46	47	市場策劃及 投資顧問
瀋陽金融商貿開發區 亞聯財小額貸款 有限公司	中華人民 共和國	人民幣 50,000,000元	100	—	27	—	借貸
重慶市渝中區亞聯財 小額貸款有限責任 公司	中華人民 共和國	20,000,000美元	100	—	27	—	借貸

* 該等持股權即本公司所持已發行股本面值之比例。

** 該等附屬公司於香港上市，有關該等附屬公司之其他詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本公司附屬公司。董事認為列出其他附屬公司的詳情，會令資料過於冗長。

58. 主要聯營公司資料

於二零零九年十二月三十一日之本集團主要聯營公司資料如下：

聯營公司	註冊成立／ 業務所在地	佔已發行股本面值之比例				主要業務
		附屬公司持有		本集團應佔		
		二零零九年	二零零八年	二零零九年	二零零八年	
		%	%	%	%	
中國新永安期貨 有限公司	香港	25	25	12	12	期貨經紀
確勁有限公司	香港	45	45	21	21	持有物業
精威置業有限公司	香港	22	22	10	10	持有物業
Eurogold Limited*	澳洲	49	49	36	36	投資控股
Learning Ark Holdings Limited	英屬處女群島	26	—	15	—	提供在線教育 服務
Omicron International Limited	英屬處女群島	44	44	21	21	投資控股
Real Estate Investments (N.T.) Limited	香港	40	40	19	19	物業發展
兆勇發展有限公司	香港	42	42	19	20	投資控股
時達開有限公司	香港	33	33	16	15	投資控股
Tanami Gold NL*	澳洲	21	21	16	16	黃金採礦業務及 礦產勘探
天安中國投資 有限公司**	香港	38	37	18	17	投資控股

* 該等聯營公司在澳洲上市，有關該等公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

** 該聯營公司在香港上市，有關該公司之進一步詳情載於其公佈之賬目內。

上表所列公司乃董事認為對本年度業績有重大影響，或構成本集團淨資產主要部份之本集團聯營公司。董事認為列出其他聯營公司的詳情，會令資料過於冗長。

59. 共同控制企業資料

於二零零九年十二月三十一日之本集團共同控制企業資料如下：

聯營公司	業務 架構形式	註冊成立/ 業務所在地	佔已發行股本面值及投票權之比例				主要業務
			附屬公司持有		本集團應佔		
			二零零九年 %	二零零八年 %	二零零九年 %	二零零八年 %	
Allied Kajima Limited	註冊成立	香港	50	50	37	37	地產及投資控股
Fast Track Holding Limited	註冊成立	香港	49	—	23	—	投資控股
Poltallock Limited	註冊成立	香港	50	50	24	23	暫無業務
上海新鴻基企業顧問 有限公司	註冊成立	中華人民共和國	33	33	15	15	企業融資顧問
深圳市東方富海創業 投資管理有限公司	註冊成立	中華人民共和國	49	49	23	23	創業投資管理
中山市中基投資諮詢 有限公司	註冊成立	中華人民共和國	34	34	16	16	企業投資、提供 管理及產品推 廣顧問服務

3. 債務聲明

於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期二零一零年三月三十一日營業時間結束時，本集團有未償還借貸約5,359,000,000港元，當中包括有抵押銀行貸款約2,935,100,000港元、無抵押銀行貸款約2,205,300,000港元、來自聯營公司之無抵押借貸約13,500,000港元、來自一間所投資公司之無抵押借貸約6,400,000港元、來自一名少數股東之無抵押借貸約400,000港元及無抵押其他借貸約198,300,000港元。本集團之銀行融資以各項資產作抵押，包括賬面總值4,513,000,000港元之投資物業、酒店物業、土地及樓宇、預繳地價及待出售物業、157,200,000港元之銀行存款及銀行結餘、公平價值2,658,600,000港元之屬於本集團之上市投資、公平價值2,185,400,000港元之屬於孖展客戶之上市投資及賬面值140,300,000港元之債務證券（包括相關的嵌入式期權）連同賬面值1,448,300,000港元之一間上市附屬公司之若干股份。

此外，本集團有或然負債總額約7,500,000港元，當中包括向結算所及監管機構所作之銀行擔保以及其他擔保。本集團亦因與於長州電力發展有限公司有關之法律程序相關之訴訟而產生索償，訴訟之進一步詳情載於本通函附錄五「訴訟」一節。

外幣金額已按二零一零年三月三十一日營業時間結束時之現行匯率換算為港元。

除上述者及本集團內公司間負債外，於二零一零年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他借貸資本或銀行透支、貸款或其他類似債務或租購承擔、承兌責任或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事會經審慎周詳考慮後認為，計及本集團現有之現金及銀行結餘以及可動用之貸款融通，本集團將具備充裕營運資金以供本通函日期起計最少十二個月之用。

5. 財務及貿易前景

業務經營環境自經歷二零零九年三月的谷底已有顯著反彈。二零一零年的挑戰，在於在經營環境中，低利率與飆升通脹間難以取得平衡。倘通脹率升幅超過預期，我們對中央銀行或會決定加息表示關注，因將對復甦氣氛造成打擊。

董事會一直專注建構其深信可增值之核心業務，並將繼續審慎地實行其一貫以來的策略，為本集團及所有股東創造利益。



有關未經審核備考財務資料之會計師報告

致聯合集團有限公司董事

吾等就聯合集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製，僅作闡釋用途，以提供有關(i)有關聯合地產(香港)有限公司(「聯合地產」)建議從新鴻基有限公司(「新鴻基」)收購天安中國投資有限公司(「天安」)之權益之主要交易及被視作出售聯合地產；及(ii)有關新鴻基建議發行於二零一三年到期年息2厘本金總額為1,708,000,000港元之強制性可換股票據(強制性可轉換成新鴻基普通股)；及面值為427,000,000港元之認股權證(可認購新鴻基普通股)之主要交易及被視作出售新鴻基如何影響所呈列財務資料之資料，以供載入日期為二零一零年五月二十四日之通函(「通函」)附錄二「本集團未經審核備考財務資料」(「未經審核備考財務資料」)一節。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄二第149至152頁。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

僅 貴公司董事須就根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以載入投資通函」編製未經審核備考財務資料負責。

吾等之責任為根據上市規則第4章第29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告。除對於報告發出當日獲發報告之人士外，吾等不會對就編撰未經審核備考財務資料時所用任何財務資料而早前發出之任何報告負責。

意見之基礎

吾等根據會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300條「有關投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與資料來源文件、考慮有關支持調整之憑證，並與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。是項委聘並不涉及獨立審閱任何相關財務資料。

吾等在策劃和履行職責時，均以取得一切吾等認為必需的資料及解釋為目標，使吾等能獲得充分的憑證，以合理確定未經審核備考財務資料是否經 貴公司董事按照所述基準妥為編製，有關基準與 貴集團之會計政策一致，而就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事之判斷及假設為基準編製，僅作說明用途，而基於其假設性質使然，因而未能就日後將會發生之任何事件提供任何保證或指示，亦未必能反映 貴集團於二零零九年十二月三十一日或任何其後日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致，而該等會計政策乃適用於於二零一零年一月一日進行之交易；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港
二零一零年五月二十四日

緒言

於二零一零年四月十九日，買方（作為買方，聯合地產之間接全資附屬公司）及聯合地產（作為買方之擔保人）與新鴻基（作為賣方）訂立收購協議，以收購天安權益（相當於天安已發行股本總數約38.06%，即新鴻基於天安持有之全部權益）。於完成後，新鴻基獨立股東將根據建議分派收取聯合地產股份及聯合地產將直接持有（而非透過其擁有62.31%權益之附屬公司新鴻基持有）天安約38.06%股權。此外，於二零一零年四月二十二日，新鴻基與投資者訂立一項認購協議，據此，新鴻基有條件性地同意發行及投資者有條件性地同意認購本金總額為1,708,000,000港元之2厘強制性可換股票據及面值為427,000,000港元之認股權證，惟須待履行認購協議之先決條件後，方可作實。就本未經審核備考資產負債表而言，收購協議及認購協議項下擬進行之交易統稱為「建議交易」。

以下為董事根據上市規則第4.29條編製之本集團未經審核備考資產負債表，以說明建議交易對本集團於二零零九年十二月三十一日之資產及負債可能造成之影響。

未經審核備考資產負債表乃根據本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況報表編製，該報表乃摘錄自本通函附錄一所載本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之已刊發年報，並經調整，惟僅為反映附註所述之備考調整。

未經審核備考資產負債表乃基於多項假設、估計及不確性，乃僅為作說明用途而提供。由於其本質屬假設性，故未經審核備考資產負債表不旨在說明假定建議交易已於二零零九年十二月三十一日完成情況下本集團原可達到之實際財務狀況。未經審核備考資產負債表未必顯示假定建議交易已完成情況下本集團於報表結算日或任何未來日期之財務狀況。

本集團之未經審核備考資產負債表

	從新鴻基收購天安權益及分派股份權益票據				發行及認購強制性可換股票據及認股權證	
	本集團於二零零九年三月三十一日	新鴻基出售天安權益之相關之備考調整	從新鴻基收購天安權益之相關之備考調整	由新鴻基分派股份權益票據之相關之備考調整	發行強制性可換股票據及認股權證之相關之備考調整	本集團
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
非流動資產						
投資物業及廠房	3,868.7					3,868.7
預繳地價	339.3					339.3
商譽	343.0					343.0
無形資產	278.0					278.0
於聯營公司之權益	4,345.1	(4,128.0) (b)	320.7 (e)			405.2
於可供出售金融資產	1,043.2					1,043.2
持有至到期之投資	749.5					749.5
法定按金	51.5					51.5
聯營公司欠款	36.0					36.0
一年後到期之私人財務客戶貸款及墊款	56.1					56.1
遞延稅項資產	1,870.2					1,870.2
	100.5					100.5
	13,486.3	(4,128.0)	320.7	—	—	13,486.3
流動資產						
待出售物業及其他存貨	374.5					374.5
透過損益按公平價值處理之金融資產	1,443.6	3,807.3 (c)		(3,807.3) (f)		1,443.6
預繳地價	6.1					6.1
一年內到期之私人財務客戶貸款及墊款	2,456.2					2,456.2
貿易及其他應收款項	5,922.4					5,922.4
聯營公司欠款	67.3					67.3
一間共同控制企業欠款	3.9					3.9
可收回稅項	5.9					5.9
短期銀行抵押存款	141.6					141.6
現金及現金等價物	2,278.4				1,708.0 (g)	3,986.4
	12,699.9	3,807.3	—	(3,807.3)	1,708.0	14,407.9

	從新鴻基收購天安權益及分派股份權益票據				發行及認購強制性可換股票據及認股權證	
	本集團於二零一九年十二月三十一日	新鴻基出售天安權益之備考調整	從新鴻基收購天安權益之備考調整	從新鴻基收購天安權益之備考調整	發行強制性可換股票據及認股權證之備考調整	備考本集團
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
流動負債						
貿易及其他應付款項	1,831.7	—	—	—	1,831.7	1,831.7
透過損益賬按公平價值處理之金融負債	96.5	—	—	—	96.5	96.5
欠聯營公司款項	13.7	—	—	—	13.7	13.7
欠共同控制企業款項	0.3	—	—	—	0.3	0.3
應付稅項	82.7	—	—	—	82.7	82.7
一年內到期之銀行及其他借貸撥備	3,126.0	—	—	—	3,126.0	3,126.0
	26.3	—	—	—	26.3	26.3
	5,177.2	—	—	—	5,177.2	5,177.2
	7,522.7	3,807.3	—	(3,807.3)	7,522.7	9,230.7
流動資產淨值	21,009.0	(320.7)	3,807.3	(3,807.3)	21,009.0	22,717.0
非流動負債						
一年後到期之銀行及其他借貸	1,141.6	—	—	—	1,141.6	1,141.6
強制性可換股票據之金融負債部份	—	—	—	—	—	91.9 (h)
遞延稅項負債	335.6	—	—	—	335.6	335.6
撥備	12.3	—	—	—	12.3	12.3
	1,489.5	—	—	—	1,489.5	1,581.4
資產淨值	19,519.5	(320.7)	3,807.3	(3,807.3)	19,519.5	21,135.6

未經審核備考資產負債表附註

- (a) 採用了下列假設：
- (i) 聯合地產集團從新鴻基收購天安權益已於二零零九年十二月三十一日完成。
 - (ii) 新鴻基收取之股份權益票據將確認為透過損益賬按公平值處理之金融資產，並將即時作為股息向新鴻基股東進行實物分派。
 - (iii) 聯合地產將會即時向股份權益票據持有人(聯合地產集團持有人除外)發行聯合地產股份。
- (b) 金額為新鴻基集團及本集團之賬目內之天安權益賬面值，而新鴻基集團在出售天安權益後將會予以終止確認。
- (c) 調整乃新鴻基集團確認股份權益票據為透過損益賬按公平值處理之金融資產。此乃於初步確認時計量為新鴻基收取作為代價之股份權益票據之公平值，而就本備考報表而言，乃假設相等於股份權益票據之2,293,561,833股聯合地產股份，每股聯合地產股份於二零一零年四月十六日(即聯合地產股份暫停買賣以待刊發該聯合公佈之前最後一個交易日)為1.66港元。
- (d) 調整乃聯合地產就收購天安權益而向新鴻基支付之代價，即股份權益票據之公平值。此乃於初步確認時計量為新鴻基收取作為代價之股份權益票據之公平值，而就本備考報表而言，乃假設相等於股份權益票據之2,293,561,833股聯合地產股份，每股聯合地產股份於二零一零年四月十六日(即聯合地產股份暫停買賣以待刊發該聯合公佈之前最後一個交易日)為1.66港元。
- (e) 調整乃為對銷公司間／集團內交易之影響，導致本集團賬目內之天安權益之賬面值乃重列為其原來之賬面值。
- (f) 調整乃反映股份權益票據作為股息向新鴻基股東進行實物分派。
- (g) 調整乃向投資者發行強制性可換股票據而收取之現金，而認股權證乃作為認購事項之一部分無償發行。
- (h) 調整乃將強制性可換股票之負債部分確認。1,616,100,000港元之金額乃於權益內確認，乃根據發行及認購強制性可換股票據之代價1,708,000,000港元超出強制性可換股票據之負債部分91,900,000港元之差額計算得出。強制性可換股票據之負債部分乃參照獨立合資格估值師為顯示對本公司之通函之影響(作為說明用途)而編製之估值所釐定。負債部分乃按強制性可換股票據之未來利息付款之淨現值計算得出。
- (i) 並無進行調整以反映二零零九年十二月三十一日後本集團之任何經營業績、須予披露之交易或其他交易。

天安集團之管理層討論及分析

1. 截至二零零九年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自天安集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報。下文所用之詞彙及定義與有關年報所界定者具有相同涵義。

財務業績

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之收入為1,083,528,000港元(二零零八年：473,329,000港元)，較去年收入增加129%。本公司股東應佔溢利為1,067,379,000港元(二零零八年：711,087,000港元)，較二零零八年增加50%。

溢利增加之理由是：

- (1) 數碼城項目確認溢利之時間與銷售增加，這反映於共同控制公司貢獻之顯著增加；
- (2) 已竣工物業銷售價值增加180%；
- (3) 租金收入增加27%；及
- (4) 本集團投資物業組合之重估收益。每股盈利為70.84港仙(二零零八年：46.98港仙)，而於二零零九年年底，每股賬面資產淨值為7.56港元(二零零八年：6.73港元)。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運，以及生產及銷售建築物料。

以下為本集團於二零零九年之成績概述：

- (1) 本集團藉著中國房地產市場復蘇的勢頭而收購了在上海的兩個已竣工物業項目(包括上海西庭網球俱樂部和公寓及上海森林溪谷別墅)。本集團並且收購了上聯水泥集團有限公司的業務，該公司持有三間位於大陸的水泥廠。
- (2) 本集團繼續出售非核心資產，也就是於南海天安鴻基花園、肇慶高爾夫渡假村及上海明苑別墅之權益。本集團已完成出售南海項目的權益，並於二零零九年內收訖所有剩餘款項。本集團亦正與肇慶項目之買家進行積極協商從而最佳地完成銷售。隨著物業價值的上升及土地的有限度供應，於今年內以天安滿意的條款完成出售肇慶項目權益的可能性有所增加。本集團亦期望於二零一零年年底前完成出售上海明苑別墅。

- (3) 本集團二零零九年之應佔總銷售為91,700平方米，而二零零八年則為93,400平方米。於回顧年度內，完成住宅／商業之應佔總樓面面積約為34,700平方米（二零零八年：180,700平方米），較上年下跌81%。截至二零零九年年底，在建设工程之應佔總樓面面積約為550,400平方米（二零零八年：403,800平方米），較二零零八年增加36%，包括上海天安別墅（二期一批）、上海天安豪園（一期一批及二批）、無錫曼哈頓（一期）、南通天安花園（四期及五期）、常州天安數碼城（一期）、常州天安別墅（二期一批）、江門天安花園、深圳天安龍崗數碼新城（二期）、深圳布吉住宅大廈、佛山天安南海數碼新城（二期）及廣州天安番禺節能科技園（五期）。
- (4) 租金收入較二零零八年增加27%。隨著二零零八年年底南京天安國際大廈商場之固定租金期結束後，此項物業已為本集團帶來顯著現金流量及溢利。收購上海西庭網球俱樂部和公寓將進一步改善本集團之租金收入。
- (5) 本集團與相關之地區政府持續協商更有效地遷移上海天安豪園地塊上餘下之居民，並欣然滙報於二零零九年落實遷移居民的條款取得重大的進展。上海天安陽光半島項目（或稱作「麵粉廠」發展項目）亦於遷移最後居民之後期階段。
- (6) 本集團將繼續大力投資於數碼城項目。本集團於華南之數碼城進展良好。位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合預期。就華東之數碼城而言，常州數碼城一期的建造將於二零一零年中完成，而南京數碼城項目一期已開始建造工程。本集團亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞（1,450畝）、北京（500畝）、天津（1,960畝）、重慶（380畝）、無錫（375畝）及南通（280畝）之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。
- (7) 目前，本集團擁有約7,142,500平方米總樓面面積之土地儲備（本集團應佔總樓面面積約為5,763,100平方米，包括已竣工投資物業366,800平方米及待發展物業5,396,300平方米）。
- (8) 本集團之財政狀況穩健，於二零零九年十二月三十一日，銀行結餘及現金或現金等值項目總額超逾30億港元。
- (9) 誠如去年年報所述，本公司之股價相對賬面資產淨值出現重大的折讓。然而，自本集團明確回購股份之意向至今，本公司之股價已上升約170%。本集團會密切監察股價與賬面資產淨值之間之折讓，並於折讓擴大時將積極考慮回購股份作註銷。

二零一零年之計劃

二零一零年目標如下：

- (1) 本集團將繼續透過收購及出售以調整本集團的土地儲備的質素及出售本集團的產品來平衡短期回報的需求及長期資本增值。
- (2) 本集團將加快以下各個項目之新建工程：上海天安別墅(二期)、常州天安別墅(二期)、長春天安第一城(四期)、大連天安海景花園(三期)、大連天安金馬中心、無錫數碼城、南京數碼城及福州登雲山莊。
- (3) 本集團將集中力量發展數碼城項目，在現時的环境，本集團相信這產品具有競爭力並富有靈活性。本集團只會在初期資本投放低之情況下，才增加數碼城之土地儲備。
- (4) 本集團將與有興趣加大客戶(如本集團)信貸之當地國內銀行密切合作，希望增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (5) 本集團將審視現行管理及成本結構，從而改善效益及盡可能降低費用。

財務回顧

資金流動狀況及融資

於二零零九年十二月三十一日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金約30.51億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之總借款約33.55億港元(二零零八年：19.11億港元)，包括分別為12.06億港元(二零零八年：4.65億港元)及21.49億港元(二零零八年：14.46億港元)之流動負債及非流動負債。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為3%(二零零八年：負值6%)。借款乃主要用於購置投資物業及為在建物業融資。融資成本減少主要乃因相對較低的貸款利率所致。

本集團約66%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資及營運乃在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計算及歸還。本集團借款中約66%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產質押

於二零零九年十二月三十一日，543,518,000港元之銀行存款，賬面總值分別約141,939,000港元、1,837,528,000港元及4,435,357,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，以便本集團取得銀行信貸和其他貸款及物業買家取得按揭貸款。

或有負債

一項賬面總值為187,499,000港元(包括於分類為待售之資產)之待發展物業的再開發時限已經屆滿。本集團現正與當地部門緊密洽商防止被分類為閒置土地，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，本集團已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

於二零零九年十二月三十一日，本集團授予就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約153,863,000港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並根據一般商業條款而作出。本集團被採取法律行動所引致之或有負債金額約為253,358,000港元。本集團對此等索償進行評估並在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，或無需要作出額外撥備。

外幣風險管理

外匯風險指來自金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團之業務主要於中國，當中並不包含香港地區，而本集團若干銀行貸款以外匯列值。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察相關外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團以外幣(不包括人民幣「人民幣」)列值之貨幣資產及貨幣負債於各報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
資產				
美元	322,508	672,939	350,754	314,278
港元	<u>1,054,164</u>	<u>1,752,707</u>	<u>9,540,217</u>	<u>10,763,965</u>
負債				
美元	3,420	1,202	317,576	228,150
港元	<u>1,123,981</u>	<u>362,666</u>	<u>5,477,092</u>	<u>4,379,617</u>

僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司)聘用2,476(二零零八年：1,863)名員工，員工增加主要是因為收購上聯水泥集團有限公司所致。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

業務展望

在二零零九年，內地政府已顯著放寬貨幣政策從而鼓勵增長，主要銀行被要求增加貸款予經濟體系之所有行業。然而，隨著國內生產總值及貨幣供應的增長，政府已開始收緊貨幣政策從而控制通脹。本集團已把握這段在二零零九年上漲的時期出售現有之存貨及非核心項目。本集團對中國房地產市場之長遠前景仍具信心，並將繼續處於有利之位置從而抓緊中國房地產市場出現之商機。

2. 截至二零零八年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自天安集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。下文所用之詞彙及定義與有關年報所界定者具有相同涵義。

財務業績

本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收入為473,329,000港元(二零零七年：持續經營業務為670,706,000港元及已終止經營業務為192,482,000港元)，較二零零七年之持續經營業務收入減少29%。本公司股東應佔溢利為711,087,000港元(二零零七年：702,976,000港元)，較去年增加1%。

溢利的增加包括以下重大的非現金項目：

- (a) 本公司發行認股權證以致衍生財務工具負債之公允價值之變動所產生之收益794,420,000港元。根據二零零七年年底進行之股份及認股權證公開發售，本公司發行了可按認購價每股10.00港元認購251,853,983股新股份之251,853,983份新認股權證。認股權證可於二零零八年一月二日至二零一零年一月二日止期間隨時轉換為股份。然而，因本公司之功能貨幣是人民幣，認購價10.00港元並不是一個固定的人民幣金額。因此，根據香港會計準則第32及39號，認股權證乃分類為衍生財務工具負債，並於訂立衍生合約日期按公允價值首次確認，其後

於每個結算日按公允價值重新計量。所產生之溢利或虧損必須於每個結算日在收益賬內確認。由於相關股份於二零零七年年底之市值上升，因此二零零七年下半年錄得虧損101,665,000港元。然而，隨著二零零八年相關股份之市價下跌，上述收益794,420,000港元已於年內確認。

- (b) 亦因本集團之功能貨幣為人民幣，令主要由港元及美元銀行存款於二零零八年產生之匯兌虧損為109,596,000港元。
- (c) 投資物業之公允價值減少至187,283,000港元，對比二零零七年，相關的收益為171,533,000港元。

若不包括這些非現金項目及二零零七年已終止經營水泥業務之溢利137,842,000港元，則本公司於二零零八年股東應佔溢利(「溢利表現」)減少57%。

溢利表現放緩之理由是：

- (1) 深圳天安高爾夫花園(三期)延期完工，該項目現預期於二零零九年交付予買家；及
- (2) 原來預計在二零零八年十二月完成出售的肇慶及南海之非核心資產延期完成。買家要求延長完成交易的時間，本集團現為此事與買家進行商議。

受到上述因素之影響，每股盈利為46.98港仙(二零零七年：54.55港仙)。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高檔住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運。

以下為本集團於本年度達到之成績：

- (1) 本集團繼續出售非核心資產，也就是於肇慶高爾夫渡假村及南海天安鴻基花園項目之權益。然而，由於負面的經濟情緒，買家要求延遲完成交易的日期。
- (2) 本集團二零零八年之總銷售為93,400平方米，而二零零七年則為102,400平方米。於回顧年度內，已完成住宅／商用物業之總樓面面積約為180,700平方米(二零零七年：87,900平方米)，較去年增加105%(主要來自共同控制公司)。截至二零零八年年底，在建工程之總樓面面積約為403,800平方米(二零零七年：363,000平方米)，較去年增加11%，包括上海天安別墅(二期)、上海天安豪園

(一期)、無錫曼哈頓(一期)、南通天安花園(四期)、常州天安數碼城(一期)、深圳天安龍崗數碼新城(二期)、佛山天安南海數碼新城(二期)及廣州天安番禺節能科技園(四期)。

- (3) 租金收入較去年增加40%。二零零八年年底南京天安國際大廈商場之固定租金期結束，此項物業預期為本集團帶來較大現金流量及溢利。
- (4) 本集團發現跌市時搬遷補償之要求會較為合理。就此而言，本集團有把握清拆上海天安別墅項目內之舊有房屋，並已進入上海天安豪園項目及上海天安陽光半島項目(或稱作「麵粉廠」發展項目)的後清拆階段。
- (5) 本集團將繼續大力投資於數碼城項目。本集團於華南之數碼城進展良好，位於深圳、番禺、龍崗及佛山之項目表現均符合預期。就華東之數碼城而言，常州之工程已經展開，而我們正就南京項目提交總體規劃。我們亦繼續與當地機關商討，以增加位於東莞(1,450畝)、太倉(1,000畝)、北京(500畝)、重慶(350畝)、無錫(600畝)及常熟(935畝)之土地儲備，以擬作興建綜合商務園。
- (6) 目前，本集團擁有約7,253,700平方米總樓面面積之土地儲備(本集團應佔總樓面面積約為6,157,100平方米，包括已竣工投資物業290,100平方米及待發展物業5,867,000平方米)。
- (7) 本集團之財政狀況穩健，於二零零八年十二月三十一日，銀行結餘及現金總額超逾24億港元。本集團經常被稱為過份保守，此項特徵現已變成一項優點，因穩健之現金水平為本集團建立穩固之基礎，以在此不明朗之經營期內捕捉機會。

二零零九年之計劃

二零零九年之目標如下：

- (1) 本集團將集中力量發展數碼城項目，在現時的环境，本集團相信這產品具有競爭力並富有靈活性。對於增加數碼城之土地儲備，我們只會增加低首期資本投入及不需要馬上動工開發的項目。
- (2) 我們注意到本公司的股價相對賬面資產淨值出現重大的折讓，我們相信應該利用資源去進行一個具規模的股份回購計劃而不是投放資源去購買新的項目。本集團會透過現有的資源、售出非核心資產以及出售存貨(即使減少邊際溢利)來整合現金進行回購。

- (3) 重大的管理層及金錢的資源將會投放於本集團上海項目的舊有房屋的搬遷。特別是上海天安豪園，搬遷計劃於二零零九年下半年完成，並預期從二零一一年開始貢獻重大的溢利。
- (4) 本集團將與願意加大如本集團的客戶信貸之國內本地銀行密切合作，希望增加項目的貸款而不是過度利用股本，從而提升股本回報。
- (5) 本集團將審視我們的管理及成本結構，從而改善效益及降低費用。

財務回顧

資金流動狀況及融資

於二零零八年十二月三十一日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金儲備約24.93億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之總借款約19.11億港元(二零零七年：19.04億港元)，包括分別為4.65億港元(二零零七年：7.74億港元)及14.46億港元(二零零七年：11.30億港元)之流動負債及非流動負債。本集團有足夠現金用於償還二零零八年十二月三十一日之總借款。本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負值6%(二零零七年：負值14%)。借款乃主要用於購置投資物業及為在建物業融資。融資成本減少主要是因資本化的成本相對較多所致。

本集團約65%未償還負債將於兩年內到期。由於本集團之投資及營運皆在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計算及歸還。本集團借款中約77%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產質押

600,672,000港元之銀行存款，賬面總值分別約53,627,000港元、1,190,027,000港元及2,540,275,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，以便本集團取得銀行信貸及其他貸款、物業買家取得按揭貸款及一共同控制公司取得銀行信貸之擔保。

或有負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零八年十二月三十一日，一項賬面值為123,901,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一名前少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已完結，本集團計劃

繼續發展該物業。另一賬面總值為179,134,000港元(包括於分類為待售之資產)之待發展物業可能被分類為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密洽商防止有關分類，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

於二零零八年十二月三十一日，本集團就授予關聯公司之銀行融資，向有關銀行提供約83,500,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約155,144,000港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並根據一般商業條款而作出。本集團被採取法律行動所引起之或有負債金額約為257,104,000港元。本集團對此等索償進行評估並在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，或無需要作出額外撥備。

外幣風險管理

外匯風險指來自金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團之業務主要於中國，當中並不包含香港地區，而本集團若干銀行貸款以外匯列值。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察相關外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團以外幣(不包括人民幣)列值之貨幣資產及貨幣負債於各結算日之賬面值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
美元	672,939	495,483
港元	<u>1,752,707</u>	<u>2,324,716</u>
負債		
美元	1,202	20,816
港元	<u>362,666</u>	<u>593,042</u>

僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司)聘用1,863(二零零七年：1,870)名員工。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

業務展望

本集團相信二零零九年的經濟環境將維持在不景氣及暗淡中偶有曙光。已發展國家的政府正力圖解決其金融行業的問題，此舉若然成功，將預示二零零九年下半年及以後的好轉。本集團對中國房地產市場的長遠前景仍然很有信心，並將繼續立於有利的位置去捕捉中國房地產市場的復甦。本集團憑藉雄厚實力，期望能夠推行既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

3. 截至二零零七年十二月三十一日止年度

以下管理層討論及分析主要摘錄自天安集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之年報。下文所用之詞彙及定義與有關年報所界定者具有相同涵義。

業績

於截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團來自持續經營業務之收入為670,706,000港元(二零零六年：503,740,000港元)，較去年上升33%。營業額上升主要是因為物業發展收入之增加。在本年度出售之水泥業務亦為本集團帶來192,482,000港元之收入(二零零六年：385,562,000港元)。本公司股東應佔溢利(包括持續及已終止經營業務)為702,976,000港元(二零零六年：51,496,000港元)，較去年上升12.7倍。倘若我們於二零零六年在少數股東權益分配前不作297,409,000港元之額外土地增值稅撥備，股東應佔溢利則上升110%。溢利符合我們之預期。

年內本公司股東應佔溢利增加主要來自：

- (1) 透過出售非核心資產之收益；
- (2) 租金收入增加23%；及
- (3) 與上年度相比，沒有額外土地增值稅撥備。

每股盈利為54.55港仙(二零零六年：4.39港仙)，較去年上升11.4倍。倘若我們除去二零零六年額外土地增值稅撥備之影響，每股盈利則較去年上升91%。

業務回顧

本集團主要經營範圍包括：在中國開發高端住宅、別墅、辦公樓及商用物業、物業投資、物業管理及酒店營運。

二零零七年業績符合本集團既定目標：

- (1) 持續出售非核心資產；
- (2) 增加經常性收入；
- (3) 優化發展溢利；
- (4) 於主要城市增加土地儲備；
- (5) 精簡營運模式；及
- (6) 持續加強專業管理團隊。

有關本集團於二零零七年取得之成果，下文按此等既定目標作為框架逐點分析：

(1) 持續出售非核心資產

誠如二零零六年年報提述，為了使投資上海聯合水泥股份有限公司（「上聯水泥」）得到最大投資回報，當香港股票市場趨於上升時，我們出售上聯水泥全部權益，出售上聯水泥所產生溢利約為137,738,000港元及所得之款項淨額約為277,538,000港元。

同時，我們把握中國房地產強勁需求之優勢，出售兩間持有非核心發展物業，為新會及南京秣陵鎮項目之附屬公司，產生溢利約為197,099,000港元及所得之款項淨額約為419,256,000港元。

我們亦於二零零七年十二月三日訂立協議以分期出售肇慶哥爾夫球場之物業發展，其溢利將於二零零八年入賬。我們會持續出售若干非核心資產從而提升可運用資金，以投資於被認為有較高潛力之物業或土地儲備。

(2) 增加經常性收入

關於增加經常性收入，本集團一直採取策略保留更多發展物業以作投資，我們相信此等物業將可增加租金收入來源，並可相應地提高資本價值。此舉背後之理由包括：中國嚴謹之新稅制會對所出售物業所取得之高邊際溢利產生負面影響；在主要城市收購優質土地的困難；以及，最終基於中國經濟持續增長，我們相信保留一大部份物業將較出售該等物業更為合理，原因為保留物業可令本集團受惠於資本增長，但出售物業卻會產生另覓土地替代之成本及困難。

每當我們將此等物業轉為投資物業，我們均錄得重大收益，此乃由於所有待發展物業乃根據會計準則按成本列值，因此直至轉為投資物業前不會重新估值。

在我們的主要投資物業如上海天安中心、大連天安國際大廈、南京天安國際大廈及北京天安豪園在出租情況理想下，租金收入較去年上升23%。我們預期租金收入在可見將來重新簽訂新租約時將會持續上升。根據增加租金收入之既定目標，我們已經購回上海天安中心兩個樓層。同時，本集團已經收購鄰近天安中心，位於上海南京西路總樓面面積25,306平方米之永新廣場之50%權益，其物業之出租率約為90%。

上海天安陽光半島項目或稱作「麵粉廠」之發展進度令人滿意。有關自該地盤遷出餘下房屋及廠房之磋商已踏入最後階段，一期之工程發展期望於本年度第四季度開始。此項目竣工後將成為上海重要地標之一，我們現擬待發展完成後將此項目保留作為投資物業。

(3) 優化發展溢利

我們不會跟隨一些其他公司以出售總樓面面積作為目標，我們的焦點在於利潤及邊際利潤，而不是出售總樓面面積。在中國物業市場於二零零七年強勁帶動下，本集團售出之總樓面面積約102,400平方米，而二零零六年為約79,100平方米。如中國物業需求持續強勁，本集團將以邊際利潤為首要考慮因素，出售更多樓面面積。

於本年度內，已竣工住宅／商業物業總樓面面積約為87,900平方米(二零零六年：83,800平方米)，較去年上升5%。截至二零零七年年底，在建工程總樓面面積約為363,000平方米(二零零六年：282,300平方米)，較去年上升29%，包括上海天安別墅(二期)、無錫曼克頓(一期)、上海天安豪園(一期)、深圳天安高爾夫花園(三期)、深圳龍崗數碼新城(一期)、長春天安第一城(三期)、南通天安花園(四期)、佛山天安數碼城(一期)、番禺節能科技園(四期)。

有時，為了把握蓬勃之物業市場之優勢，不需要將物業全部開發。為了達到最大之發展溢利，出售整個項目可能會更為合適。關於這方面，就以上第(1)項所提及，出售新會及南京秣陵鎮項目所產生溢利約為197,099,000港元。

(4) 於主要城市增加土地儲備

目前，本集團擁有約7,154,000平方米總樓面面積的土地儲備(本集團應佔總樓面面積約為5,167,000平方米，包括已竣工投資物業約276,000平方米及待發展物業約4,891,000平方米)。

在資本增長前景良好之前題下，我們會不斷增加土地儲備。在這方面，我們已收購一塊位於南京之土地(1,000畝)及正進行收購位於大連總樓面面積32,000平方米之前當地政府辦工商業大樓。就南京項目而言，我們擬建設綜合商務園，將包括工業、商業、辦公樓及住宅。就大連項目而言，我們擬重建為總樓面面積約110,000平方米之可銷售住宅物業。我們亦與當地機關商討增加於無錫之土地(600畝)及常熟之土地(1,000畝)以擬作興建綜合商務園。

我們之合營企業公司深圳天安數碼城有限公司(「天安數碼城」)亦於二零零七年積極增加土地儲備，其中包括太倉(500畝及另500畝購買權)、常州(434畝)及武漢(530畝)，合共增加約2,110,000平方米總樓面面積的土地儲備。同時，天安數碼城就若干項目正與當地機關磋商增加可建容積率。若磋商成功，其物業發展之邊際利潤將會隨之增加。

(5) 精簡營運模式

我們繼續在營運層面及業務層面上精簡集團的經營模式。

在營運層面上，我們繼續中央化處理財務、招標程序，以及行政職能。我們憑藉雄厚之財力，在可能情況下與往來銀行洽商更佳條款。為了降低營運成本，我們已訂立計劃關閉有關之不活動公司。為了改善營運上的效力及效率，內部審核部門已就部份日常營運作出審核並在不足之處提出適當建議以利於優化及改善日常營運。

至於業務方面，我們一直利用重提土地增值稅所產生之不明朗市場氣氛，與少數權益合營企業夥伴洽商收購彼等之股權。此舉將使我們能更妥善管理及控制成本。在這方面，本集團收購一間擁有一塊位於福州頗大之土地之聯營公司(賢輝發展有限公司)的額外權益8%。收購完成後，該賢輝發展有限公司已成為本集團之附屬公司。

(6) 持續加強專業管理團隊

我們安排重要管理人員駐於上海，以縮短反應時間。我們一直招聘專業人才，包括工程師及室內設計師，使我們能為客戶提供更高質素之產品。同時，我們亦根據集團各方面之營運，在合約、法律及會計部門作出新招聘以加強我們管理團隊。

我們已加強採購部，以改善我們建築物料之訂價、協調及質素。

本公司主要股東之一Orix Corporation亦借調多位高級人員協助加強我們之財政規劃。彼等一直與我們共同發掘適合的新項目，務求把握每個合資機會。引進Orix及其他幾位機構投資者，例如Penta Investment Advisers Limited、The Goldman Sachs Group, Inc.及York Capital Management，有助於提高我們的股東形象。

財務回顧

資金流動狀況及融資

於本年度內，本公司通過認購1.3億股新股份方式籌集所得款項淨額約11.48億港元，並通過公開發售2.52億股新股份，獲得淨額約14.97億港元。這些資金主要用於為若干物業發展項目提供資金、減少借款及作為一般營運資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團致力維持流動資金在穩健之水平，財政資源組合分佈合理。本集團之銀行結餘及現金約31.63億港元，為本集團之日常運作提供足夠營運資金。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之總借款約19.04億港元(二零零六年：21.95億港元)，包括分別為7.74億港元(二零零六年：8.7億港元)及11.30億港元(二零零六年：13.25億港元)之流動負債及非流動負債。本集團有足夠現金用於償還二零零七年年底之借款。在二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債率(負債淨額除以權益總額)為負值14%(二零零六年：正值24%)。借款主要用於購置土地儲備及為在建物業融資。融資成本增加主要是因市場利率上升及資本化的成本相對較少所致。

本集團約51%未償還借款將於兩年內到期。由於本集團之投資及營運乃在中國進行，故大部份銀行借款以人民幣計算及歸還。本集團借款中約80%為定息借款，餘下者則為浮息借款。

資產質押

於二零零七年十二月三十一日，本集團於一間附屬公司(賬面值為402,236,000港元)之權益作為本集團獲授其他貸款之抵押。而該附屬公司間接持有之待售物業以及投資物業賬面值分別為16,780,000港元及631,494,000港元已抵押予銀行，以便本集團取得銀行信貸。另外，89,912,000港元之銀行存款，賬面總值分別約47,893,000港元、1,197,396,000港元及1,461,163,000港元之物業、廠房及設備、發展物業及投資物業已抵押，以便本集團取得其他貸款及銀行信貸、物業買家取得按揭貸款及作為一貿易應付賬款之抵押。

或有負債

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，中國政府加強執行有關中國國土資源部於一九九九年四月二十六日所頒佈之閒置土地處置法之規則。於二零零七年十二月三十一日，一項賬面值為115,055,000港元之待發展物業被界定為閒置土地，原因是一個少數股東向該附屬公司提出法律訴訟，以致延誤發展。該法律訴訟已完結，本集團計劃繼續發展該物業。賬面總值為179,161,000港元之另一待發展物業可能被界定為閒置土地。本集團現正與當地部門緊密合作，包括商討發展方案之可行性。根據法律意見，董事們已對有關問題作出評估，並認為有關土地被沒收之情況可能不會發生。

於二零零七年十二月三十一日，本集團就授予一間共同控制公司及關聯公司之銀行融資，向有關銀行提供分別約139,133,000港元及98,500,000港元之擔保。另就物業買家獲授之按揭貸款向銀行提供約225,324,000港元之擔保。本集團提供之所有擔保乃應銀行要求，並根據一般商業條款而作出。本集團被採取法律行動所引起之或有負債金額約為205,372,000港元。本集團對此等索償進行評估並在徵求法律意見後，認為現時乃太早作評估可能產生之責任，或無需要作出額外撥備。

外幣風險管理

外匯風險指來自金融工具之價值隨外幣匯率變動而波動之風險。本集團之業務主要於中國，當中並不包含香港地區，而本集團若干銀行貸款以外匯列值。本集團現時並無任何外匯對沖政策。然而，管理層會密切監察相關外匯風險，並將在有需要時考慮對沖重大外匯風險。

本集團以外幣(不包括人民幣)列值之貨幣資產及貨幣負債於各結算日之賬面值如下：

	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產		
美元	495,483	288,679
港元	<u>2,324,716</u>	<u>142,577</u>
負債		
美元	20,816	26,789
港元	<u>593,042</u>	<u>633,026</u>

僱員

於二零零七年十二月三十一日，本集團(包括其附屬公司，但不包括聯營公司及共同控制公司)聘用1,870(二零零六年：2,560)名員工。員工人數下降主要原因是出售上聯水泥。本集團確保薪酬制度與市場相若，並按僱員表現發放薪金及花紅獎勵。

展望

我們已取得令人滿意的二零零七年。然而，我們正關注二零零八年逐漸變壞的經營環境。中國政府運用收緊信貸以控制通脹及管制資金流入以限制投資物業，將為本地及海外投資者信心帶來負面影響。同時，初次公開發售股票市場之轉弱，美國經濟之衰退及次按憂慮預示艱辛時光可能將來臨。然而，我們對中國物業市場長遠前景仍有信心。管理層明白不利之短期波動的影響，並已對此挑戰為本集團作好準備。本集團憑藉雄厚實力，期望能夠推行其於上文所述之既定策略及目標，為全體股東爭取利益。

以下為摘錄自獨立物業估值師普敦國際評估有限公司就新鴻基集團於中國之物業權益於二零一零年三月三十一日之估值發出之估值報告之函件及估值概要全文，以供載入本通函。



香港灣仔
軒尼詩道288號
英皇集團中心21樓01室
電話：(852) 2810 7337 傳真：(852) 2810 6337

敬啟者：

茲遵照指示，對於新鴻基有限公司及其附屬公司（以下統稱「新鴻基集團」）於天安中國投資有限公司及其附屬公司（以下統稱「天安集團」）於中華人民共和國（以下稱「中國」）所持之物業（詳述於隨附之估值概要）之物業權益進行估值。吾等證實曾進行實地視察及作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一零年三月三十一日（以下稱「估值日」）之市值之意見，以作公開文件。

吾等之估值乃吾等對該物業按「市值」之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

吾等在評估物業權益時，乃假設天安集團對物業權益具有有效及可強制執行之業權，而該等業權可自由轉讓，亦有自由及不受干擾之權利於土地使用年期內使用該等物業權益，惟須先付訖年度土地使用費及所有應付地價。

吾等之估值乃假設天安集團在公開市場將物業出售而無憑藉遞延條款合約、售後租回、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值。

吾等對該等物業權益進行估值時，吾等假設該等物業獲批出特定年期之可轉讓土地使用權，須支付象徵式年度土地使用費及任何應付之土地出讓金已悉數繳清。吾等

倚賴天安集團及其中國法律之法律顧問(「中國法律顧問」)福建天衡聯合律師事務所上海分所所提供有關於各物業權益之業權之意見。就估值而言，吾等已假設天安集團擁有第一類、第二類、第三類及第四類物業權益之法定及可強制執行業權。

於對第一類由天安集團於中國持有之發展中物業權益進行估值時，吾等乃以該等物業將按照天安集團提供予吾等之最新發展計劃作發展及建成作為基準，對該等物業進行估值。吾等已假設發展項目已獲得所有有關批准。於達致吾等之估值意見時，吾等乃採用直接比較法經參考當地可比較之交易及考慮完成發展項目所須之建築成本後進行估值，以反映該物業之發展潛力及該物業竣工時之品質。「於落成時之資本值」乃吾等對該物業之總售價之意見(假設該物業於估值日經已竣工)。

於對第二類由天安集團於中國持有作日後發展之物業權益進行估值時，吾等亦採用直接比較法(假設於現況下銷售該等物業權益時可即時交吉出售，並已參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)對該等物業權益進行估值。

於對第三類由天安集團於中國持有作投資用途之物業權益(第71號物業除外)進行估值時，吾等乃採用投資法，並考慮現時之租金收入及租約期滿後之潛在租金水平(或在適用情況下，採用直接比較法，並參照於有關市場上可供比較之銷售憑證)。

於對第71號物業(現為中國山東省棗莊市一家中國水泥製造廠)估值時，吾等已按其繼續現時用途之基準對物業權益進行估值。由於樓房及建築性質獨特，並無可供比較之已確認市場成交，故樓房及建築並不能按成本比較進行估值。折舊重置成本法乃總括吾等按其現有用途之土地價值及重建或翻新該等樓房及建築的建築成本(乃根據本地類似樓房及建築之現有建築成本)，已扣除應計折舊(出現可見之情況或腐朽之情況，無論是因自然、功能或經濟原因造成)。

於對第四類由天安集團於中國持有作銷售之物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法(假設該等物業於現況下交吉分層出售，並已參照於有關市場上可供比較之類似物業成交)對該等物業進行估值。

吾等已視察各項物業之外貌並在可能情況下，亦視察各項物業之內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故未能呈報該等物業確無腐朽、蟲蛀或其他損壞。

此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定地質條件之適當性、是否受污染及為未來發展提供屋宇設備／或其適當性。吾等編製估值時乃假設該等方面令人滿意及於建築期內並無產生非經常性開支或延誤。

吾等並無進行實地量度，以證實有關物業之地盤及建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及正式地盤平面圖所示之面積乃屬正確。估值證書所載之全部尺寸、量度及面積乃根據天安集團提供予吾等之文件所載之資料呈列，故此僅為約數。

吾等在很大程度上倚賴天安集團所提供之資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批准、法定通告、地役權、年期、大廈落成日期、佔用詳情、租賃概況、發展計劃、已投入之建築成本、估計未付建築成本、地盤及建築面積及在辨別物業中之所有其他相關事宜之意見。

吾等無理由懷疑天安集團提供予吾等之資料之真實及準確性。吾等亦獲天安集團告知所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情見解及吾等無理由懷疑曾被隱瞞任何重大資料。

吾等之估值並無考慮各物業權益所欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅務。除另有說明者外，吾等假設物業權益概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則中第5章及應用附註第12項之指引及香港測量師學會刊發之香港測量師學會物業估值準則(第一版)所載之所有規則。

除另有說明者外，吾等估值時之所有金額均以港元列出。吾等估值時採用之概約匯率為1港元兌人民幣0.88元，與估值當日之匯率相若。

隨函附奉吾等之估值概要。

此致

香港
灣仔
告士打道138號
聯合鹿島大廈22樓
聯合集團有限公司
列位董事 台照

代表
普敦國際評估有限公司
董事
王明坤 MRICS, MHKIS
註冊專業測量師(G.P.)

二零一零年五月二十四日

附註：王明坤先生為註冊專業測量師，在香港及中國之物業估值方面有逾18年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
第一類 — 於中國持有之發展中物業權益				
1.	中國廣東省 江門市蓬江區 天安東湖花園	326,000,000 元	38.06 %	124,075,600 元
2.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期第一批	371,000,000 元	38.06 %	141,202,600 元
3.	中國江蘇省 無錫市濱湖區 太湖大道與湖濱路交界 曼哈頓第一期	467,000,000 元	38.06 %	177,740,200 元
4.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 銷售辦公室	53,000,000 元	38.06 %	20,171,800 元
5.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 第一期第一批及第二批	623,000,000 元	38.06 %	237,113,800 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
6.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園 第四期第二批	152,000,000元	38.06%	57,851,200元
7.	中國江蘇省 南通市工農路 南通天安花園第五期 第一批	138,000,000元	38.06%	52,522,800元
8.	中國江蘇省常州市 武進區 天安別墅第二期第一批	217,000,000元	38.06%	82,590,200元
9.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城第一期	232,000,000元	19.03%	44,149,600元
10.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城第二期	423,000,000元	19.03%	80,496,900元
11.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第五期	206,000,000元	19.03%	39,201,800元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
12.	中國上海長寧區 龍溪路 上海明苑別墅 第三期第二批	790,000,000 元	22.84 %	180,436,000 元
13.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第三期	101,000,000 元	17.13 %	17,301,300 元
小計：		4,099,000,000 元		1,254,853,800 元

第二類 — 於中國持有作日後發展之物業權益

14.	中國上海普陀區 莫干山路 上海天安陽光半島	1,852,000,000 元	38.06 %	704,871,200 元
15.	中國上海閔行區 七寶鎮漕寶路 上海天安豪園 餘下土地	1,497,000,000 元	38.06 %	569,758,200 元
16.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第二期 餘下土地	1,471,000,000 元	38.06 %	559,862,600 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
17.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城餘下土地	212,000,000元	38.06%	80,687,200元
18.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第四期	161,000,000元	22.84%	36,772,400元
19.	中國江蘇省無錫市 濱湖區太湖大道與 湖濱路交界 曼哈頓第二期	287,000,000元	38.06%	109,232,200元
20.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 餘下土地	323,000,000元	38.06%	122,933,800元
21.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 餘下土地	281,000,000元	19.03%	53,474,300元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
22.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 餘下土地	374,000,000元	19.03%	71,172,200元
23.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園餘下土地	68,000,000元	38.06%	25,880,800元
24.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 餘下土地	90,000,000元	17.13%	15,417,000元
25.	中國江蘇省南京市 白下區石山村 光華路 南京白下高新技術 產業園區之發展地盤	838,000,000元	38.06%	318,942,800元
26.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安數碼城餘下土地	324,000,000元	19.03%	61,657,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
27.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區之 發展地盤	501,000,000元	38.06%	190,680,600元
28.	中國江蘇省無錫市 新區科浪路南側、 觀山路北側 無錫(太湖)國際科技園之 發展地盤	63,000,000元	38.06%	23,977,800元
小計：		8,342,000,000元		2,945,320,300元
第三類 — 於中國持有作投資之物業權益				
29.	中國廣東省惠州市 惠陽區淡水鎮之三幅土地	642,000,000元	38.06%	244,345,200元
30.	中國上海浦東區 錦繡路800弄第2-12號 上海天安花園之 81個車庫	18,000,000元	30.45%	5,481,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
31.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心之 未出售部份	1,308,000,000元	37.30%	487,884,000元
32.	中國北京朝陽區 朝陽公園西路5號 北京清鏡明湖之 7個住宅單位	18,000,000元	38.06%	6,850,800元
33.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈 地庫B2層至12樓	782,000,000元	38.06%	297,629,200元
34.	中國遼寧省大連市 中山路／解放路／ 五州路／昆明路 大連天安國際大廈 多個部分	725,000,000元	38.06%	275,935,000元
35.	中國天津和平區 南京路75號 天津國際大廈	898,000,000元	9.25%	83,065,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
36.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 福田天安科技創業園 大廈多個部分	240,000,000元	19.03%	45,672,000元
37.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈8至23樓之 未出售部分	12,100,000元	36.16%	4,375,360元
38.	中國江蘇省無錫市 崇安區中山路270號 無錫天安大廈之80個車庫	10,000,000元	36.16%	3,616,000元
39.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場 1至8樓	122,000,000元	38.06%	46,433,200元
40.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園 第五期商業部分	52,000,000元	38.06%	19,791,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
41.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 創新科技廣場 第一期A及B座 1及2樓全層	208,000,000元	19.03%	39,582,400元
42.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈 多個部分	399,000,000元	19.03%	75,929,700元
43.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 多個部分	391,000,000元	19.03%	74,407,300元
44.	中國深圳羅湖區 人民南路 深圳天安國際大廈 A座20樓	10,170,000元	38.06%	3,870,702元
45.	中國深圳羅湖區 田貝一路之8個店鋪單位	13,200,000元	38.06%	5,023,920元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
46.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 數碼時代大廈主座 26樓全層	57,500,000元	38.06%	21,884,500元
47.	中國江蘇省南通市 崇川區青年西路15號 新海通大廈多個部分	4,050,000元	38.06%	1,541,430元
48.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一期多個部分	20,000,000元	38.06%	7,612,000元
49.	中國深圳福田區 深圳天安數碼城 深圳天安創新科技廣場 第二期東座及 西座多個單位	83,000,000元	19.03%	15,794,900元
50.	中國福建省福州市 晉安區登雲路388號 登雲哥爾夫球場及 登雲山莊	1,757,000,000元	25.90%	455,063,000元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
51.	中國廣東省 肇慶高要市迴龍鎮 肇慶高爾夫渡假村	701,900,000 元	33.48 %	234,996,120 元
52.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一、第二及 第三期多個部分	82,000,000 元	19.03 %	15,604,600 元
53.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 76個住宅單位	555,000,000 元	38.06 %	211,233,000 元
54.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園底層部分	18,400,000 元	37.68 %	6,933,120 元
55.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島 多個部分	17,100,000 元	36.16 %	6,183,360 元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
56.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心5樓全層及 地庫B2層第41至43號車庫	85,000,000元	38.06%	32,351,000元
57.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心8樓全層	67,000,000元	38.06%	25,500,200元
58.	中國上海黃浦區 南京西路338號 上海天安中心16樓 全層及地庫B2層 第13至15號車庫	94,700,000元	38.06%	36,042,820元
59.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂28號別墅	65,700,000元	38.06%	25,005,420元
60.	中國上海浦東新區 芳甸路599號 上海九間堂57號別墅	75,700,000元	38.06%	28,811,420元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
61.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第三期之12個住宅單位	25,700,000元	22.84%	5,869,880元
62.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第四a期多個部分	36,000,000元	19.03%	6,850,800元
63.	中國深圳龍崗區 中心城 天安龍崗數碼新城 第一期多個部分	107,000,000元	19.03%	20,362,100元
64.	中國廣東省佛山市 南海區簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期多個部分	31,300,000元	17.13%	5,361,690元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
65.	中國上海徐匯區 漕寶路光大會展中心 公寓2002及2004號室	5,640,000元	19.02%	1,072,728元
66.	中國上海徐匯區 南丹東路228弄3號 金軒大廈1603室	2,630,000元	19.02%	500,226元
67.	中國上海閔行區 莘北路398弄 金城綠苑69號201及202室	3,740,000元	19.02%	711,348元
68.	中國北京朝陽區 大屯路金泉家園 3號樓2座1501室	3,530,000元	19.02%	671,406元
69.	中國上海閔行區 金豐路555號 上海西庭網球俱樂部 和公寓	1,627,000,000元	38.06%	619,236,200元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
70.	中國江蘇省南通市 崇川區濠南路 錦綉苑4號樓2樓	12,700,000元	38.06%	4,833,620元
71.	中國山東省棗莊市 台兒莊區澗頭集鎮 頓東村山東 聯合王晁水泥有限公司 廠房綜合項目之土地、 樓宇及構築物	110,000,000元	38.06%	41,866,000元
小計：		11,497,760,000元		3,551,784,870元

第四類 — 於中國持有作銷售之物業權益

72.	中國廣東省 佛山市南海區 簡平路 佛山天安南海數碼新城 第一期及第二期多個部分	168,000,000元	17.13%	28,778,400元
73.	中國上海閘北區 蘇州北路668號 上海河濱豪園之 143個車庫	27,000,000元	37.68%	10,173,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
74.	中國深圳福田區 農軒路農科中心 俊安苑多個單位	220,000,000元	24.74%	54,428,000元
75.	中國遼寧省大連市 經濟技術開發區 遼河西路 大連天安海景花園 第一至三期之未出售部分	54,200,000元	22.84%	12,379,280元
76.	中國上海松江區 洞涇鎮 上海天安別墅 第一期之 未出售單位	26,000,000元	38.06%	9,895,600元
77.	中國上海閔行區 昆陽路3388弄 中房森林別墅 多個部分	654,000,000元	38.06%	248,912,400元
78.	中國廣東省廣州市 番禺區市橋鎮龍美村 廣州天安番禺節能科技園 第一至四期 多個部分	492,000,000元	19.03%	93,627,600元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
79.	中國上海閔行區 黃樺路369弄9-11號 嘉富麗苑會所	5,900,000元	38.06%	2,245,540元
80.	中國江蘇省南京市 建邺區中山南路122號及 石鼓路交界 南京天安國際大廈之 未出售單位	11,600,000元	38.06%	4,414,960元
81.	中國江蘇省無錫市 濱湖區梁溪河南側 無錫紅山半島之 未出售部分	37,000,000元	36.16%	13,379,200元
82.	中國江蘇省常州市 新北區長江路／珠江路 常州新城市花園之 未出售部分	24,000,000元	38.06%	9,134,400元
83.	中國江蘇省常州市 和平北路及新民里交界 常州天安城市廣場之 未出售部分	5,117,000元	38.06%	1,947,530元

編號	物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
84.	中國江蘇省常州市 武進區 常州天安別墅 第一期之未出售單位	9,700,000元	38.06%	3,691,820元
85.	中國江蘇省南通市 工農路 南通天安花園 之未出售部分	28,600,000元	38.06%	10,885,160元
86.	中國吉林省長春市 高新技術產業開發區 長春天安第一城 第一至三期之未出售部分	77,800,000元	38.06%	29,610,680元
87.	中國北京朝陽區 南湖路北京天安豪園之 未出售單位	35,000,000元	38.06%	13,321,000元
88.	中國上海長寧區龍溪路 上海明苑別墅第三期 第一批之未出售單位	609,000,000元	22.84%	139,095,600元

編號 物業	於二零一零年 三月三十一日 之資本值 港元	新鴻基集團 應佔權益	於二零一零年 三月三十一日 新鴻基集團 應佔之資本值 港元
89. 中國深圳福田區 深圳天安數碼城 多個部分	2,900,000,000 元	19.03 %	551,870,000 元
	<hr/>		<hr/>
小計：	5,384,917,000 元		1,237,790,770 元
總計：	<u>29,323,677,000 元</u>		<u>8,989,749,740 元</u>

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載有關本公司之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及確信，本通函所載之意見乃經審慎周詳考慮方始作出，且無遺漏其他事實，致使其所載之任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

除下文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之相關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉（如有））；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於證券及期貨條例之相關條文所指之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉：

(i) 於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	所持 股份數目	佔已發行 股本之		權益性質
		概約百分比		
李成輝	108,649,413	52.40%		22,921股屬個人權益 (以實益擁有人身份持有)及 108,626,492股屬其他權益 (附註1)
李淑慧	108,626,492	52.39%		其他權益(附註1)

附註：

- 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有108,626,492股股份之Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。
- 上述所有權益均屬好倉。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

董事姓名	公司名稱	所持股份及 相關股份數目	佔有關已 發行股本之 概約百分比	權益性質
李成輝	聯合地產(附註2)	4,528,120,310	74.36%	其他權益(附註1)
李淑慧	聯合地產(附註2)	4,528,120,310	74.36%	其他權益(附註1)
李成輝	新工投資有限公司 (「新工投資」) (附註3)	2,632,535,606	70.40%	其他權益(附註1)
李淑慧	新工投資(附註3)	2,632,535,606	70.40%	其他權益(附註1)
李成輝	新鴻基(附註4)	1,091,885,163	62.31%	其他權益(附註1)
李淑慧	新鴻基(附註4)	1,091,885,163	62.31%	其他權益(附註1)
李成輝	卓健亞洲有限公司 (「卓健」)(附註5)	144,385,776	64.16%	其他權益(附註1)
李淑慧	卓健(附註5)	144,385,776	64.16%	其他權益(附註1)
李成輝	天安(附註6)	573,589,096	38.06%	其他權益(附註1)
李淑慧	天安(附註6)	573,589,096	38.06%	其他權益(附註1)
麥伯雄	新鴻基(附註4)	5,000	0.00%	個人權益 (以信託受益人 身份持有) (附註7)

附註：

1. 李成輝先生及李淑慧女士為間接持有聯合地產4,528,120,310股股份、新工投資2,324,288,032股股份和308,247,574份認股權證、新鴻基1,091,885,163股股份、卓健144,385,776股股份以及天安573,589,096股股份之Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人。
2. 聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，聯合地產為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
3. 新工投資為本公司之間接非全資附屬公司。因此，新工投資為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。

4. 新鴻基為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，新鴻基為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
5. 卓健為聯合地產之間接非全資附屬公司，而聯合地產為本公司之非全資附屬公司。因此，卓健為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
6. 本公司透過其非全資附屬公司間接擁有天安38.06%已發行股本之權益。因此，天安為本公司之相聯法團(釋義見證券及期貨條例第XV部)。
7. 該權益指根據新鴻基僱員股份擁有計劃於二零零八年四月二十八日正式授予麥伯雄先生的15,000股新鴻基股份之餘下三分之一，當中權益被視為其所擁有，而此從二零一一年四月十五日起將被歸屬及變成不受限制。
8. 上述所有權益均屬好倉。

(b) 主要股東及其他人士之權益

除於下文及上文(a)段披露外，董事及本公司最高行政人員於最後實際可行日期並不獲悉其他人士(包括本集團之任何建議董事)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須作出披露之權益或淡倉，或於最後實際可行日期直接及間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

- (i) 本公司根據證券及期貨條例第336條規定所存放之登記冊所記錄於股份之權益

股東名稱	所持股份 數目	佔本公司 有關已發行 股本之 概約百分比	附註
Cashplus Management Limited (「Cashplus」)	32,781,800	15.81%	—
Zealous Developments Limited (「Zealous」)	32,781,800	15.81%	1, 2
Minty Hongkong Limited (「Minty」)	75,844,692	36.58%	—
Lee and Lee Trust	108,626,492	52.39%	3, 4
Penta Investment Advisers Limited (「Penta」)	17,311,942	8.35%	5

附註：

1. 該權益指Cashplus於本公司32,781,800股股份中之相同權益。
2. Cashplus為Zealous之全資附屬公司，因此，Zealous被視作擁有Cashplus所持股份之權益。
3. Minty及Zealous由Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人全資擁有。
4. 李成輝先生及李淑慧女士(彼等為董事)與李成焯先生均為Lee and Lee Trust(全權信託)之信託人，因此，彼等被視作擁有Minty及Zealous所持股份之權益。
5. 該權益包括14,067,000股非上市以現金交收之衍生工具。
6. 執行董事李成輝先生及非執行董事李淑慧女士均為Cashplus及Zealous之董事。
7. 上述所有權益均屬好倉。於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，並無淡倉記錄。

(ii) 於本集團其他成員公司股份之權益

本公司非全資附屬公司名稱	股東名稱	所持股份 數目	佔有關 已發行 股本之 概約百分比
Best Decision Investments Limited	李建平	17,500	35.00%
耀科投資有限公司	Chee Cheong GAY	2,368,043	13.04%
大連聯勝金融大廈有限公司	大連商業集團總公司	不適用	30.00%
大連聯華商城開發有限公司	大連民興房地產發展有限公司	不適用	20.00%
Hardy Wall Limited	Betterhuge Limited	35	35.00%
新鴻基財經資訊有限公司	日新資訊有限公司	49	49.00%
亞洲聯合財務有限公司	ITOCHU Hong Kong Limited	25,625,000	18.64%

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立不會於一年內到期或本集團有關成員公司不可於一年內毋須賠償（法定賠償除外）而可予終止之服務合約。

4. 董事於競爭性業務之權益

除下文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（身為所從事業務與本公司構成或可能構成競爭之公司之獨立非執行董事者除外）或彼等各自之聯繫人士根據上市規則被視為於任何競爭性業務中擁有權益：

- (a) 狄亞法先生為聯合地產之董事，該公司透過一間附屬公司部份從事借貸業務；
- (b) 李成輝先生及李淑慧女士為Lee and Lee Trust之其中兩名信託人，Lee and Lee Trust被視為聯合地產、新鴻基及天安各自之主要股東，該等公司透過彼等之附屬公司部份從事下列業務：
 - 聯合地產透過一間附屬公司部份從事借貸業務；
 - 聯合地產透過其若干附屬公司及聯營公司部份參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券；
 - 新鴻基透過其若干附屬公司部份從事借貸及物業投資業務；及
 - 天安透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展及投資業務；
- (c) 李成輝先生為Allied Kajima Limited之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事物業租賃及酒店相關之業務；
- (d) 李成輝先生及勞景祐先生為天安之董事，該公司透過其若干附屬公司部份從事借貸、物業發展及投資業務；及
- (e) 李成輝先生為亞太資源有限公司、Mount Gibson Iron Limited及Tanami Gold NL各自之董事，該等公司透過其若干附屬公司部份參與投資及買賣資源和相關行業之上市證券。

上述董事雖因彼等各自同時於其他公司出任董事一職而持有競爭性權益，彼等仍會履行其受託人的責任，以確保彼等於任何時候均以股東及本公司之整體最佳利益行事。在批准本公司與上述公司或任何其他公司（當中董事擔任共同董事職務及／或擁有個人權益（視情況而定）），擬進行之任何交易時，董事將會於有關與該公司擬進行之交易或

有關該公司之董事會會議或董事會決議時，宣佈其權益性質及範圍，包括但不限於其擔任共同董事職務及／或擁有個人權益(視情況而定)，而倘該權益之性質屬個人及／或重大，相關董事須於董事會會議或董事會決議時放棄表決，同時根據本公司組織章程細則之相關條文簽署以使其具有效力。故此，本集團得以按公平原則以獨立於該等公司業務之方式進行其本身之業務。

5. 訴訟

除下文披露外，於最後實際可行日期，本公司及本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而董事亦未知悉本集團任何成員公司有任何待決或將會向其提出之重大訴訟或索償。

- (a) 於二零零一年，中國湖北省高級人民法院作出判令(「二零零一年判令」)強制執行於二零零零年七月十九日之CIETAC判決(「判決」)，要求新鴻基之全資附屬公司新鴻基証券向中國內地合營公司長州電力發展有限公司(「合營公司」)支付3百萬美元。新鴻基証券已在一九九八年將其於合營公司之所有實益權益出售予新鴻基之上市聯營公司天安，及於二零零一年十月，新鴻基証券已將其於合營公司之註冊資本可能持有之任何及所有權益(「權益」)出售予Long Prosperity Industrial Limited(「LPI」)。於該等出售後，新鴻基証券在合營公司之註冊權益(價值3百萬美元)按二零零一年判令進一步遭受凍結。新鴻基証券乃以下關於合營公司之訴訟之一方：
- (i) 於二零零八年二月二十九日，Global Bridge Assets Limited(「GBA」)、LPI及Walton Enterprises Limited(「Walton」)向新鴻基証券發出香港高等法院一般申索註明之傳訊令狀(「二零零八年令狀」)(「高等法院民事訴訟二零零八年第317宗」)。於二零零八年令狀中，(a)GBA就其聲稱一項擔保之違反、聲稱違反一份附屬合約、一項聲稱附屬保證及聲稱疏忽及／或罔顧後果及／或含欺詐成份之失實陳述而向新鴻基証券申索賠償；(b)LPI聲稱就新鴻基証券違反日期為二零零一年十月十二日之合約而索償；及(c)Walton根據一項股東協議及／或根據判決向新鴻基証券索償3百萬美元以及就其聲稱錯誤地違反一項股東協議而向新鴻基証券申索賠償。GBA、LPI及Walton亦向新鴻基証券申索應付之任何金額或損害賠償之利息、支出以及法院認為合適之其他補償。二零零八年令狀於二零零八年五月二十九日送達新鴻基証券。該令狀正受強力抗辯。當中，根據一份二零零一年豁免及彌償契約，LPI(作為GBA之代名人)已豁免及免除新鴻基証券遭受任何申索，包括與權益、合營公司或任何相關交易有關或因此而引致之任何申索，據此，LPI承諾不會作出起訴，並承擔因與權益、合營公司或任何相關交易有關之任何實體或一方之任何申索而產生之任何及所有損害賠償、損失及費用，及同意向新鴻基証券彌償這些損害賠償、損失及費用。於二零一零年二月二十四日，上訴法庭剔除GBA及LPI之申索，並向新鴻基証券

頒回上訴費用及讓新鴻基証券取得針對GBA及LPI的剔除申請。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就高等法院民事訴訟二零零八年第317宗訴訟作出任何其他撥備。

- (ii) 於二零零七年十二月二十日，張麗娜(「張女士」)已向天安及新鴻基証券發出一項令狀(「國內令狀」)，並已獲中國內地法院湖北省武漢市中級人民法院((二零零八年)武民商外初字第8號)受理，內容是申索轉讓合營公司之28%股權，及人民幣19,040,000元連同由一九九九年一月起計至二零零七年底之利息以及相關費用及開支。中國內地法院於二零零九年七月二十七日判決天安及新鴻基証券勝訴，張女士正提出上訴，反對該判決。由於已為法律費用作出撥備，故新鴻基認為現時並不適宜就此令狀作出任何其他撥備。
- (iii) 於二零零八年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士發出傳訊令狀(「香港令狀」)以尋求以下聲明：(a)張女士沒有權利取得或獲取由天安及新鴻基証券轉讓之28%或任何合營公司之股份持有權；(b)張女士沒有權利獲得損害賠償或賠償；(c)香港乃合適及／或最適宜之訴訟地以決定張女士對合營公司之任何股份持有之享有權之爭論；(d)再者及交替地，就張女士對合營公司之股份持有之享有權，其對天安及新鴻基証券所提出之申索乃屬惡意中傷、瑣屑無聊及／或無理纏擾；及(e)損害賠償、利息及開支以及進一步或其他補償(包括相關開支及費用)。香港令狀未曾送達張女士及於二零零九年六月三日失去時效。於二零零九年六月四日，天安及新鴻基証券於香港高等法院向張女士再發出傳訊令狀以尋求與香港令狀相同的補償。新鴻基並不認為現在乃適當時候就此訴訟作出任何撥備。
- (b) 於二零零八年十月十四日，新鴻基投資服務有限公司(「新鴻基投資服務」)於香港高等法院向Quality Prince Limited、Allglobe Holdings Limited、林世榮之遺產代理人、陳吟揮(「陳女士」)及伍綺媚(「伍女士」)發出傳訊令狀，以尋求收回(a)50,932,876.64港元之金額、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。在售出抵押品以收回部份欠款後，新鴻基投資服務於二零零八年十月二十四日在香港高等法院存檔了一份申索陳述書，以申索(a)36,030,376.64港元、(b)利息、(c)訟費；及(d)額外及／或其他濟助。陳爵聆案官於二零零九年五月二十五日已作出判所有被告人敗訴之簡易判決，但其後石輝法官於二零零九年八月七日判陳女士及伍女士上訴成功並推翻原來對陳女士及伍女士之簡易判決。新鴻基投資服務就該判決於上訴法院之上訴已於二零一零年五月六日進行聆訊，並已遭駁回。該審訊將於尚待決定之日期進行聆訊。

6. 專業人士資格及同意書

以下為名列本通函或其報告或意見載於或提述於本通函之專業人士之資格。

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	香港執業會計師
普敦國際評估有限公司	註冊專業測量師、估值師及物業顧問

德勤•關黃陳方會計師行及普敦國際評估有限公司已就本通函之刊發而發出彼等各自之同意書，同意以本通函所載之形式及涵義載入彼等各自之報告於本通函內，以及引述彼等各自之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，德勤•關黃陳方會計師行及普敦國際評估有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，或任何（不論可合法強制執行與否）認購或提名他人認購任何股份或本集團任何成員公司股份之權利。

於最後實際可行日期，自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）起，德勤•關黃陳方會計師行及普敦國際評估有限公司概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日）以來本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列重大合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 二零一零年四月二十二日，新鴻基（作為發行人）及 Asia Financial Services Company Limited（「投資者」）訂立認購協議，據此，新鴻基已有條件性地同意發行及投資者已有條件性地同意認購(i)強制性可換股票據及(ii)認股權證，截止日期為已經或維持符合或豁免符合（視乎適用情況而定）最後一項先決條件當日之後的第21日（不包括已經或維持符合或豁免符合最後一項先決條件當日，根據認購協議所載），或倘該日並非營業日，則為下一個營業日，惟該日不得

遲於二零一零年十月三十一日或新鴻基與投資者可能書面協定之其他時間及／或日期。進一步詳情已披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零一零年四月二十六日就認購協議共同發出之聯合公佈及本通函。

- (b) 二零一零年四月十九日，新鴻基(作為賣方)、China Elite Holdings Limited(「China Elite」，作為買方)與聯合地產(作為買方之擔保人)(均為本公司之非全資附屬公司)訂立有條件收購協議，據此(其中包括)，新鴻基已有條件性地同意出售，而China Elite已有條件性地同意購入新鴻基持有之573,589,096股天安股份，相當於天安現有的已發行股本總數約38.06%。聯合地產已同意就China Elite履行收購協議下之責任提供擔保。買賣天安股份之代價將以向新鴻基發行股份權益票據之方式支付，股份權益票據將賦予持有人可要求聯合地產發行2,293,561,833股入賬列為已繳足聯合地產股份之權利。詳情披露於該聯合公佈及本通函。
- (c) 二零零九年四月二十三日，新工投資有限公司(「新工投資」)(新工投資於二零零九年七月二日前稱為禹銘投資有限公司，於二零零九年四月十七日新工投資供股(「供股」)完成後成為本公司間接非全資附屬公司)以平邊契據方式簽訂認股權證文據。因此，已認購新工投資供股股份(「供股股份」)之有關股東已收取紅利認股權證(即二零一一年認股權證)，基準為所認購每五股供股股份獲發一份紅利認股權證。按已發行1,869,172,517股供股股份計算，於二零零九年四月二十三日已向有關新工投資股東發行373,834,503份二零一一年認股權證。詳情披露於新工投資於二零零九年四月二十日及二零零九年四月二十二日發出的公佈。
- (d) 二零零九年二月十三日，本公司與本公司間接全資附屬公司晴輝有限公司(「晴輝」)簽訂認購承諾(「認購承諾」)，承諾認購新工投資供股的供股股份數目。二零零九年四月十五日，根據認購承諾，晴輝獲暫時配發504,371,800股供股股份，並向新工投資提交超額供股股份申請。根據超額供股股份申請，晴輝獲配發1,036,766,074股超額供股股份。全部供股股份均按認購價每股供股股份0.10港元向晴輝配發。詳情披露於本公司二零零九年四月二十日發出的公佈。
- (e) 二零零九年二月十三日，新工投資與包銷商結好證券有限公司訂立有關新工投資供股的包銷協議。支付予結好證券有限公司的佣金按所包銷總額之2.5%計算，約為3,400,000港元。包銷協議於二零零九年四月十七日成為無條件。詳情披露於新工投資於二零零九年二月十四日發出的公佈及二零零九年三月二十六日發出的供股章程。

- (f) 二零零八年十二月二十四日，本公司兩家間接非全資附屬公司新鴻基策略資本有限公司(「新鴻基策略資本」)及Itso Limited(作為賣方)與凱美有限公司(作為買方)訂立買賣協議；及新鴻基策略資本(作為賣方)分別與佳啟有限公司及澤潤有限公司(作為買方)訂立兩份買賣協議，以總代價371,090,393.66港元出售合共598,532,893股每股面值0.10港元之亞太資源有限公司(「亞太資源」)股份，合共約佔亞太資源已發行股本12.66%。根據買賣協議，各買方已同意向有關賣方提供股份抵押，作為支付有關購買價之擔保。各買賣協議及股份抵押之條款大致相同。詳情已披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年十二月三十一日發出的聯合公佈及本公司、聯合地產及新鴻基於二零零九年一月二十日發出的通函內。
- (g) 二零零八年十月八日，本公司兩家間接非全資附屬公司TCM Products Limited(買方)及Quality HealthCare Medical Holdings Limited(買方之擔保人)與江正本醫生、劉令德先生及張楚雄先生(共同為賣方)訂立買賣協議，據此，買方同意以代價29,600,000港元自賣方收購10,000股高健醫療集團控股有限公司(「高健」)股份，相當於高健全部已發行股本。根據買賣協議，買方擔保人同意就買方之付款責任提供擔保。詳情披露於卓健亞洲有限公司(「卓健」)於二零零八年十月九日發出的公佈及卓健於二零零八年十月三十日發出的通函。
- (h) 二零零八年五月二十三日，新工投資以平邊契據方式簽立認股權證文據。因此，於二零零八年五月二十三日名列新工投資股東名冊之有關股東獲發紅利認股權證(「二零零九年認股權證」)，基準為每持有五股現有新工投資股份獲發一份二零零九年認股權證。按1,869,171,989股新工投資股份計算，373,834,397份二零零九年認股權證已於二零零八年五月二十九日發行予有關股東。詳情披露於二零零八年五月二十九日所發出致新工投資股東的函件。
- (i) 二零零八年五月七日，本公司三間非全資附屬公司新鴻基(作為賣方)、Famestep Investments Limited(「Famestep」)(作為買方)與聯合地產(作為買方之擔保人)訂立買賣協議，據此，(i)新鴻基已有條件同意出售2,675,400股Wah Cheong Development (B.V.I.) Limited(「Wah Cheong」)股份(相當於Wah Cheong全部已發行股本，而Wah Cheong則持有卓健已發行股本約51.15%)，並轉授Wah Cheong欠付Famestep之股東貸款271,391,445港元；及(ii)Famestep已有條件同意購入Wah Cheong股份及接納股東貸款轉授，總代價為470,690,000港元。詳情已披露於本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年五月十四日發出之聯合公佈及本公司、聯合地產及新鴻基於二零零八年六月四日發出的通函內。

除上文披露者外，緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團成員公司並無訂立其他重大或可能屬重大之合約（並非日常業務過程中訂立之合約）。

9. 董事於合約及資產之權益

於最後實際可行日期，李成輝先生及李淑慧女士為董事及Lee and Lee Trust（全權信託）之信託人，而Lee and Lee Trust連同李成輝先生之個人權益擁有本公司約52.40%之權益，而本公司則擁有聯合地產約74.36%之權益。聯合地產擁有新鴻基約62.31%之權益，而新鴻基則持有天安權益。此外，執行董事麥伯雄先生於最後實際可行日期作為新鴻基之新鴻基僱員股份擁有計劃之信託受益人持有5,000股新鴻基股份。誠如本通函所披露，聯合地產及新鴻基均為有關買賣天安權益之收購協議之訂約方。

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於仍然生效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大利益。

除本通函披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本集團之建議董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之結算日）起所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓。
- (b) 本公司之公司秘書為雷美欣小姐。彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員，並持有工商管理碩士學位。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函備有中英文版本，兩者如有歧義，概以英文版本為準。

11. 備查文件

以下文件之文本由本通函日期起直至二零一零年六月十八日(包括該日)之任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般辦公時間內於本公司總部及主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道138號聯合鹿島大廈22樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行對本集團未經審核備考財務資料之報告及函件，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 普敦國際評估有限公司發出之概要報告，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 普敦國際評估有限公司發出之完整報告。亦請參閱本通函第37至38頁「物業估值報告」一節；
- (g) 本附錄「專業人士資格及同意書」一段所述之德勤•關黃陳方會計師行及普敦國際評估有限公司各自發出之同意書；
- (h) 收購協議；
- (i) 認購協議；
- (j) 發行文件；及
- (k) 本通函。